

LEGENDE

--- GRENZE DES RAUML. GELTUNGSBEREICH
DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
(§9 ABS. 7 BAUGB)

MI MISCHGEBIET

0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
(§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §16 BAUNVO)


↔ STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN-
FIRSTRICHTUNG (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §16 BAUNVO)

o OFFENE BAUWEISE
(§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §22 + §23 BAUNVO)

 BAUGRENZE
(§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §22 + §23 BAUNVO)

 VERKEHRSFLÄCHE, §9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-
RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

PFG

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE
BEPFLANZUNG
(§9 ABS. 1 NR. 25 BUCHSTABE A) UND ABS. 6 BAUGB)



SPIELPLATZ

EFH

EINGANGSGESCHOSSFUßBODENHOHE
(ROHFUßBODENHOHE IN M ÜBER NN)

FH

GEBÄUDEHOHE VON FESTZULEGENDER EFH
BIS OBERKANTE FIRST

TH

TRAUFOHOHE VON FESTZULEGENDER EFH
BIS SCHNITTPUNKT AUßENWAND MIT OBERKANTE
DACHHAUT

SD

SATTELDACH MIT EINGESCHR. DACHNEIGUNG
(§73 ABS. 1 LBO)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(Z.B. §1 ABS. 4, §16 ABS. 5 BAUNVO)



STELLPLÄTZE

GARAGEN ODER CARPORT

(§9 ABS. 1 NR. 4 UND NR. 22 BAUGB)

ENTWURF ANERKANNT:
WEIL DER STADT.....

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUB
GEMÄß § ABS. 1 BAUGB GEFABT
ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT NR. 20/149
2. BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB
A) ÖFFENTLICHER DARLEGUNG IM AMTSBLATT NR.
B) ANHÖRUNG VOM BIS.....
C) BÜRGERANHÖRUNG
3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELAGE GEMÄß § 1 ABS. 1 BAUGB

BEHORDENRUNDE
4. AUSLEGUNGSBESCHLUB GEMÄß § 3 ABS. 2
BAUGB
5. ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG
DES ENTWURFS GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB
IM AMTSBLATT NR. 33/149
6. BENACHRICHTIGUNG DER TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE ERFOLGTE
7. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS
ERFOLGTE IN DER ZEIT VOM 27.06. BIS 28.09.01
UND VOM 17.12. BIS 18.01.02
8. SATZUNGSBESCHLUB GEMÄß § 10 BAUGB
9. AUSGEFERTIGT: 26. Feb. 02
WEIL DER STADT,
10. ~~BEBAUUNGSPLAN ANGEZEIGT~~
~~GEMÄß § 11 ABS. 1 BAUGB~~
11. ORTSUBLICHE BEKANNTMACHUNG ~~DES ANZEIGEN~~
VERFAHRENS GEMÄß § 10 BAUGB IM AMTSBLATT NR. 37
12. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.
MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES TRETEN
ALLE ANDEREN BAULEITUNGSPLANUNGEN AUßER KRAFT.
WEIL DER STADT, 12. Sep. 02



BÜRGERMEISTER
AM 09. Mai 2000 / 27. Nov. 2001

AM 18. Mai 2000 / 06. Dez. 2001

AM Versicht gem. § 3 (1) 2 BauGB

AM 23. Aug. 2001

AM -/-

AM 24. Juli 2001 / 27. Nov. 2001

AM.....

AM 16. Aug. 2001 / 06. Dez. 2001

AM 23. Aug. 2001 / 11. Dez. 2001

AM.....

AM 05. Feb. 2002

STRAUB, BÜRGERMEISTER

AM.....

AM 12. Sep. 2002

STRAUB, BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bestandteil ist der zeichnerische Teil vom 25.01.2002 -

1. Zum Bebauungsplan „Schießrain I“
2. Über die örtlichen Bauvorschriften gem. LBO

Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung "Schießrain I" wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet, die jeweils in der Fassung der letzten Änderung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung (LBO)

Städtebauordnung Baden-Württemberg (StBO)

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 5 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Teil A und B als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen .

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 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der überbaubaren Grundfläche, der zulässigen Dachneigung, sowie der max. zulässigen First- und Traufhöhe.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstückfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig. Wintergärten im EG sowie überdachte Pergolen sind bis max. 10 m² Grundfläche möglich.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird im gesamten Planungsgebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus der überbaubaren Grundstückfläche, sowie der im zeichnerischen Teil festgesetzten Firstrichtung.

6. Garagen/Stellplätze/Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garage/Carports/ Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Carports dürfen direkt an die jeweilige Erschließungsstraße grenzen. Bei Garagen ist ein Abstand von mind. 1,65 m einzuhalten. Die Garagenwände entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu begrünen. Es ist deshalb ein Abstand von 10 cm gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Aufgrund der dichten Bebauung, verbunden mit den dadurch bedingten relativ schmalen Grundstücken, soll eine weitere bauliche Verdichtung vermieden werden. Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis max. 8 m³ umbauten Raum zulässig.



8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung sind, soweit möglich, in den Verkehrsflächen festzusetzen. Leitungsrechte für die bestehende Telefon- u. Elektrofreileitung bleiben unberührt.

9. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Flächen, die nicht überbaut sind, müssen eingegrünt und bepflanzt werden. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot (Pfg) gekennzeichneten Stellen sind wie folgt zu bepflanzen:

Wildheckenpflanzungen als Abgrenzung zur freien Landschaft, z.B.

Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Eyonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

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

Fahrstraßen und Wohnwege, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan, sind in ihrer Aufteilung nur Richtlinien.

11. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Der nordwestliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die zulässigen Planungsrichtpegelwerte durch Lärmeinwirkungen von der angrenzenden S-Bahn überschreiten.

Bei der Bebauung sind deshalb besondere passive bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmission zu treffen, die so beschaffen sein müssen, dass in Aufenthaltsräumen der gebietsbezogene Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist.

Die hiernach zu wählenden Einzelmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Als aktive Schallschutzmaßnahme sind zwischen den Gebäuden entlang des Schießrainwegs nach Plan Lärmschutzwände bis 3,00 m Höhe zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Dach

Dachform:

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung ist in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 30-40°.

Belichtung des Dachraumes:

Zur Belichtung des Dachraumes sind, Dachflächenfenster, Schleppgauben und Dacheinschnitte zulässig.

Die Länge der Gauben oder Einschnitte dürfen die Hälfte der Firstlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster zum First muß mindestens zwei Ziegelreihen und zur Giebelaußenwand mindestens 1,00 m betragen.

2. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

3. Höhenlage des Grundstücks, Höhe der Baukörper, Gebäudegestaltung

Die Höhenlage des Grundstücks darf durch künstliche Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu max. 0,3 m verändert werden. Das an die Wohngebäude anschließende Gelände ist auf Höhe der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe anzufüllen.

Festlegung der Erdgeschosfußbodenhöhe:

Die Erdgeschosfußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil festgelegt. Sie wurde festgelegt um eine geordnete und gesicherte Erschließung zu gewährleisten und ist mit einer max. Abweichung von + 0,25 m bzw. -0,50 m auszuführen.

Firsthöhe:

Sie bemisst sich nach dem Einschrieb im Zeichnerischen Teil. Sie wird von Oberkante Rohfußboden Erdgeschos, bis Oberkante Firstziegel gemessen.

Traufhöhe:

Sie bemisst sich nach dem Einschrieb im Zeichnerischen Teil. Sie wird von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß an der Gebäudeaußenwand, bis Oberkante Dachhaut gemessen.

4. Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze herzustellen. Gefangene Stellplätze werden nicht angerechnet. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit großem Fugenanteil, Rassengittersteine).

5. Einfriedungen

Einfriedungen, geschlossene und offene, an der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit einer Höhe bis max. 1,00 m möglich. Im rückwärtigen Sitzplatzbereich sind im seitlichen Grenzverlauf 1,80 m hohe und max. 3,00 m lange Sichtschutzeinrichtungen zulässig.

6. Ökologie

Die anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken sind nach Möglichkeit dem Wasserkreislauf durch Versickerung wieder zuzuführen. Bituminöse Flächen, die über den Ausbau der Verkehrsflächen hinausgehen, sollen aus o. g. Grund vermieden werden und sind unzulässig.

7. Ordnungswidrigkeit (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund des § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. Sonstige Bestandteile und Hinweise

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

2. Umweltrechtliche Belange

Lärmschutz:

Auf dem im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bereich Schießrainweg 84 sind die in Anlehnung an § 8 (2) 1 u. 3 und (3) 1 BauNVO möglichen Nutzungen im immissionsschutzrechtlich zulässigen Rahmen zulässig. (Eingeschränktes Gewerbegebiet; zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.) Im GEE2 werden nur Betriebe des Garten- und / oder Landschaftsbaus sowie Erwerbsgartenbau zugelassen. Allerdings können durch den betriebsbedingten Zu- und Abfahrtsverkehr mit LKW gelegentliche Lärmbelastigungen auftreten. Schützenswerte Räume sind gegebenenfalls mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Im übrigen ist das gesamte Gebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, so daß eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch die südlich gelegenen Sportstätten und dem nördlich der S-Bahnlinie liegenden Gewerbegebiet vermieden wird.

Altlasten:

Auf dem planungsrechtlich abgegrenzten Baugebiet befand sich bis vor kurzem noch ein metallverarbeitendes Unternehmen. Untersuchungen ergaben nur minder starke und partiell begrenzte Verunreinigungen. Auf das Gutachten des Büro Henke u. Partner vom 12.03.1999 wird hingewiesen. Weitere Anforderungen bleiben im einzelnen im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

S-Bahn:

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Weil der Stadt, den 12.07.2001/09.11.2001/15.11.2001

GEPRÜFT
BÖBLINGEN,
DEN 0 8. OKT. 2002
BAURECHTSAMT

