

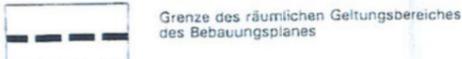


M. = 1:500

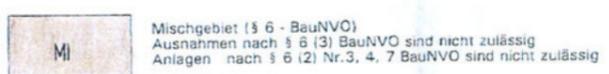
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

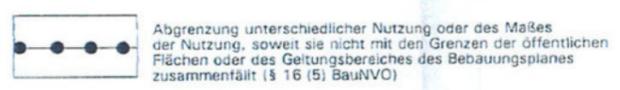
0. GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB)



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB und § 1 (3) BauNVO)



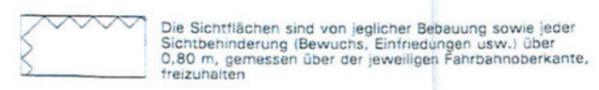
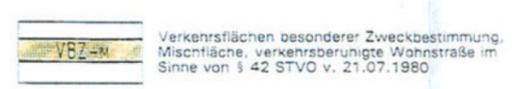
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)



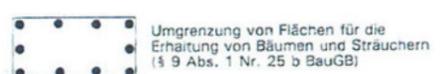
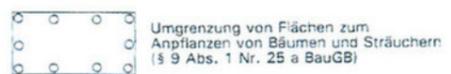
3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)



4. STRASSEN- UND WEGEFÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)



5. GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG (§§ 9 (1) 15 und 25 BauGB)



6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN STELLPLÄTZE GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)



8. Sonstige Planzeichen



TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 (4) BauGB i.S.V. mit § 86 (6) LBauO)



TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, BZW. HINWEISE



NUTZUNGSSCHABLONE

Art des Baugebietes	Geschossigkeit
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
Dachform	Dachneigung Bauweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997
- b) Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990
- c) Planzonenverordnung (PlanzVO) i.d.F. vom 22.01.1991
- d) Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.03.1995
- e) Wohnungswirtschaftsgesetz (WoBauZG) i.d.F. vom 17.05.1990
- f) i.V.m. der Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom 01.05.1993
- g) Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3, 4, 7 sind nicht zugelassen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 In der Planzeichnung sind Grund- und Geschosflächenzahlen als Obergrenzen festgesetzt.

2.2 Ausnahmsweise kann wegen der Hanglage die zulässige Zahl der Vollgeschosse um das Hanggeschöß erhöht werden, wenn die festgesetzte Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

3.0 Bauweise

3.1 Im Baugebiet ist mit Ausnahme des Grundstücks Fl.St.Nr. 1010/13 die offene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt.

3.2 Für das Grundstück Fl.St.Nr. 1010/13 wird ein Doppelhaus (§ 22 BauNVO) festgesetzt.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von baulichen Anlagen, mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten Garagen, freizuhalten. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall für die unter den Ziffern 5.1 und 5.2 aufgeführten baulichen Anlagen, sonstige Garagen und Stellplätze zugelassen werden.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig. Nicht zugelassen sind Anlagen für die Kleintierhaltung.

5.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, wenn die Leuchtintensität des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

6.1 Garagen und Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig.

6.2 Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn sie maximal 9,00 m lang sind, wenn die hintere Baugrenze nicht überschritten wird.

6.3 Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, deren Zufahrten über die hintere Baugrenze hinausragen, sind nicht zulässig.

7.0 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Allgemein

Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan ist zu beachten, der im wesentlichen die erforderlichen Ausweisungsmassnahmen auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 1591/1 im Landschafts- und der Gemarkung Waiblingen, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachweist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Planzeichnung folgende grünordnerische Massnahmen festgesetzt:

7.2 Öffentliches Grün

Ö 1 = Umgrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern ist ausschließlich mit Gehölzarten der Gehölzartliste des integrierten landschaftspflegerischen Begleitplans zu bepflanzen.

Ö 2 = Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Hier sind die vorhandenen heimischen Bäume sowie die Trockenrasengesellschaft zu erhalten. Gärtnische Anpflanzungen sind unzulässig.

Ö 3 = Die festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen flächig zu bepflanzen. Sträucher können eingefügt werden, sofern diese die freie Sicht im Straßenverkehr nicht behindern. Es sind nur Arten des integrierten landschaftspflegerischen Begleitplans zu verwenden.

Ö 4 = Im Verlauf der Planstraße A und der Straße Am Mehlweizerkopf sind standortbunne Laubbäume gemäß der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Aus verkehrstechnischen Gründen oder zur Freihaltung von Grundstückseinfahrten kann von der im Plan festgesetzten Position der Bäume abgewichen werden.

7.3 Privates Grün

P 1 = Anpflanzung von heimischen Sträuchern in geschlossenem Verband (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung ist auf den Grundstücken im westlichen und südlichen Planungsbereich eine mindestens zweireihige geschlossene Anpflanzung aus heimischen Gehölzarten gemäß der Artensliste des integrierten landschaftspflegerischen Begleitplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

P 2 = Die vorhandene Eiche auf dem Grundstück - Gebäude Nr. 5 ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

P 3 = Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wohnortnahe zu begrünen oder im derzeitigen Zustand zu erhalten.

P 4 = Zufahrten, Zuwegungen, Abstellplätze und andere befestigte Flächen sind zur Reduzierung der Neversiegelung in wasserundurchlässiger Bauweise auszubilden.

P 5 = Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist durch geeignete Massnahmen auf den Grundstücken zurückzuführen und zu versickern, sofern die gegebenen Bodenverhältnisse dieses erlauben.

7.4 Realisierung der grünordnerischen Massnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen sind im Zusammenhang mit der Erschließung durchzuführen. Die Frist für die Durchführung der Begrünungsarbeiten auf Privatgrundstücken ist im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen.

7.5 Unterhaltung der grünordnerischen Massnahmen

Die grünordnerischen Massnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

7.6 Gehölzartensliste

Aus nachfolgenden Pflanzenauflistungen sind für die Anpflanzungen diejenigen Arten auszuwählen, welche für den spezifischen Standort geeignet sind.

a) Bäume zweiter und dritter Ordnung:
Für die Anpflanzung von Bäumen werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel

b) Sträucher:
Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens fünf Pflanzenarten aus der Liste in Mischung zu verwenden sind. Die Zusammenstellung der Arten muß dem speziellen Standort entsprechen. Heimische, standortgerechte Arten, die giftig sind, fehlen in der Auflistung, da die vorgesehenen Pflanzungen auf Privatgelände vorgesehen sind.

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Cornus sanguinea	Roter Harnweigel
Corylus avellana	Hase
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Oberröschweide
Salix purpurea	Pappulweide
Sambucus nigra	Holunder

c) Niederes Verkehrsstr., bodendeckende Bepflanzung:
Wahlweise werden folgende Arten zur Anpflanzung festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Hedera helix	Efeu
Lonicera axuminata	Bodendeckendes Geißblatt
Rosa rugosa	Glanzrose
Rosa x hybr.	Niedere bodendeckende Rosen
Euonymus x	Kriechspindelarten
Symphoricarpos chen. "Hancock"	Korallenbeere

d) Ranker und Kletterpflanzen zur Begrünung von Abgrenzungen, Einfriedungen und Fassaden:
Wahlweise werden folgende schlingende Kletterpflanzen und Selbstklimmer festgesetzt:

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera x	Schlingende Geißblattarten
Polygonum aueritii	Kletterkriechweide
Clematis x	Waldrebenarten
Rosa x	Kletterrosenarten
Parthenocissus quinquefolia	Mauerwein
"Engelmannii"	
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmender Wein
"Veitchii"	
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu

e) Pflanzgrößen und Pflanzabstände:
Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuchtgrößen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen für Baumschulware zugrunde zu legen sind. Hochstämmige Bäume zweiter und dritter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen.

Sträucher und Heister

Bei flächigen Gehölzanzahlungen sind die Baumarten zweiter und dritter Wuchsklasse als Hochstämme zu pflanzen. Sträucher müssen aus erstmalig verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

In flächigen und gereihten Gehölzanzahlungen sind Heister und Sträucher in einem Abstand von 1,00 m zu pflanzen.

8.0 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Schallschutzgutachten erstellt; dessen Ergebnis zu beachten ist.

Für die neu zu errichtende Bebauung werden in Anlehnung an die Verkehrslärmschutz-Erhaltungsrichtlinien (vom Oktober 1987) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume folgende Schallschutzklassen festgelegt:

8.1 Erforderliche bewertete Schalldämm-Maße der Umfassungsbauweise (VDI 2719)

a) Wohnräume

Wohnräume			
Berechneter Mitzungspegel $L_{m,eq}$ gemäß RLS - 81	Fenster, Außen Türen, Lüftungen		Dächer ³⁾ Außenwände
	SSK ²⁾	R' _w ¹⁾	R' _w ¹⁾
am Tage (6.00 - 22.00 Uhr)	SSK	R' _w	R' _w
dB (A)	—	dB	dB
Haus Nr. 7, 8, 9, 10 Am Mehlweizerkopf Nr. 1, 3+5, 7, 9			
60 - 64	1	25 - 29	30 - 34
Hauptstr. Nr. 4, 18, 20			
65 - 69	2	30 - 34	35 - 39

Schlafräume			
Berechneter Mitzungspegel $L_{m,eq}$ gemäß RLS - 81	Fenster, Außen Türen, Lüftungen		Dächer ³⁾ Außenwände
	SSK ²⁾	R' _w ¹⁾	R' _w ¹⁾
in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)	SSK	R' _w	R' _w
dB (A)	—	dB	dB
Haus Nr. 2, 3, 5, 6 Am Mehlweizerkopf Nr. 8, 12 Hauptstr. Nr. 3			
50 - 54	1	25 - 29	30 - 34
Haus Nr. 1a, 1b, 4, 7, 8, 9, 10 Am Mehlweizerkopf Nr. 1, 3+5, 6, 7, 9			
55 - 59	2	30 - 34	35 - 39
Hauptstr. Nr. 4, 18, 20			
60 - 64	3	35 - 39	40 - 44

b) Sonstige schutzbedürftige Räume

Sonstige schutzbedürftige Räume			
Berechneter Mitzungspegel $L_{m,eq}$ gemäß RLS - 81	Fenster, Außen Türen, Lüftungen		Dächer ³⁾ Außenwände
	SSK ²⁾	R' _w ¹⁾	R' _w ¹⁾
am Tage (6.00 - 22.00 Uhr)	SSK	R' _w	R' _w
dB (A)	—	dB	dB
Haus Nr. 7, 8, 9, 10 Am Mehlweizerkopf Nr. 1, 3+5, 7, 9			
60 - 64	1	25 - 29	30 - 34
Hauptstr. Nr. 4, 18, 20			
65 - 69	2	30 - 34	35 - 39

Sonstige schutzbedürftige Räume			
Berechneter Mitzungspegel $L_{m,eq}$ gemäß RLS - 81	Fenster, Außen Türen, Lüftungen		Dächer ³⁾ Außenwände
	SSK ²⁾	R' _w ¹⁾	R' _w ¹⁾
am Tage (6.00 - 22.00 Uhr)	SSK	R' _w	R' _w
dB (A)	—	dB	dB
Haus Nr. 7, 8, 9, 10 Am Mehlweizerkopf Nr. 1, 3+5, 7, 9			
60 - 64	—	—	—
Hauptstr. Nr. 4, 18, 20			
65 - 69	1	25 - 29	30 - 34

Sonstige schutzbedürftige Räume			
Berechneter Mitzungspegel $L_{m,eq}$ gemäß RLS - 81	Fenster, Außen Türen, Lüftungen		Dächer ³⁾ Außenwände
	SSK ²⁾	R' _w ¹⁾	R' _w ¹⁾
am Tage (6.00 - 22.00 Uhr)	SSK	R' _w	R' _w
dB (A)	—	dB	dB
Haus Nr. 7, 8, 9, 10 Am Mehlweizerkopf Nr. 1, 3+5, 7, 9			
60 - 64	—	—	—
Hauptstr. Nr. 4, 18, 20			
65 - 69	—	—	—

- 1) bewertetes Schalldämm-Maß R'_w nach DIN 52210 Teil 5 in dB
 - 2) Schutzklasse (SSK) nach VDI 2719
 - 3) Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den obersten Gebäudeschließ bilden, sowie für Dächer und Dachschichten von ausgebauten Dachgeschossen gelten Mindestwerte für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das bewertete Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Wert liegt.
 - 4) Beim Auswechseln vorhandener Fenster ist mindestens die SSK 2 u.a. aus Wärmeschutzanforderung einzubauen.
Betragt der Flächenanteil des Fensters mehr als 60 % der Außenwandflächen, so ist für das Fenster das R'_w für Außenwände zu fordern.
- 8.2 Von den Festsetzungen des Punktes 8.1 kann nur abgewichen werden, wenn nach einem unschlagigen Verfahren im Einzelfall ein geringerer Schallpegel nachgewiesen wird.

TEIL B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 6 LBO)

1.0 Dächer

1.1 Dachformen und Dachneigungen

- a) Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind nur Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 ° bis 38 ° zulässig.
- b) Sonstige Dachformen, wie z.B. Zeltdächer, Tonnendächer sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich in den vorgegebenen Gestaltungsrahmen einfügen.

1.2 Dächer von Garagen und Nebengebäuden

Für die ausnahmsweise zulässigen Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind neben den Dachformen nach Punkt 1.1 auch Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 4° zulässig, wenn sie mit einer Kiesschicht von mindestens 5 cm bedeckt sind.

1.3 Dacheinschnitte, Dachaufbauten

- a) Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien oder Dachterrassen sind, bezogen auf die jeweilige Gebäudeseite, nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig.
- b) Gauben und ähnliche Dachaufbauten sind auf den geneigten Dachflächen einzeln nur bis zu einer Breite von 2,00 m zulässig. Insgesamt dürfen sie die Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

1.4 Materialien

- a) Zur Eindeckung von geneigten Dachflächen dürfen allgemein nur Tonziegel und eingetragene Betondeckenschiefer verwendet werden.
Andere Materialien z.B.: Kupfer-/Zinkbleche sind nur als Ausnahmen zulässig.
- b) Hell glänzende Materialien sind zur Dacheneindeckung unzulässig.

1.5 Firsthöhen

- a) Bei der Bebauung nördlich der "Planstraße A" darf bei den Gebäuden Nr. 1 b - 3 eine Firsthöhe von 10,00 m, bezogen auf das Niveau der "Planstraße A", nicht überschritten werden.
- b) Bei der Bebauung nördlich der "Planstraße A" darf bei den Gebäuden Nr. 4-6 eine Firsthöhe von 9,00 m, bezogen auf das Niveau der "Planstraße A", nicht überschritten werden.
- c) Bei der Bebauung südlich der "Planstraße A" darf eine Firsthöhe von 7,00 m, bezogen auf den Belag der "Planstraße A", nicht überschritten werden, jeweils im Gebäudemitte gemessen. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Bebauung auf den Grundstücken Fl.St.Nr. 1010/9, 1010/12 und das Gebäude Hauptstr. 4.

2.0 Fassaden

Greile und hell glänzende Farben bzw. Materialien sind nicht zulässig.

3.0 Garagen

Garagen sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild dem Hauptgebäude anzugleichen.

4.0 Einfriedungen, Stützmauern

- 4.1 Abgrünungen und Aufschüttungen, die zur Überwindung von Höhendifferenzen beim Bau der Erschließungsanlage erforderlich sind, müssen vom angrenzenden Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück gedeckelt werden.
Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, werden vom Erschließungsträger keine Stützmauern zur Überwindung der Höhendifferenzen erstellt.
- 4.2 Bei den Grundstücken nördlich der Planstraße sind Stützmauern als Teil der straßenseitigen Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK Bürgersteig zulässig.
Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung darf dort 1,80 m über OK Bürgersteig nicht überschreiten.
- 4.3 Sonstige straßenseitige Einfriedungen (ohne Stützmauern) als Zäune, Hecken u.ä., sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über OK Bürgersteig zulässig.
- 4.4 Auf den Grundstücken sind Stützmauern zur Überbrückung von Geländeunterschieden bis zu einer Höhe von 1,20 m über dem tieferliegenden Gelände zulässig.
- 4.5 Drahtzäune jeglicher Art sind nur im Zusammenhang mit freiwachsenden Hecken zulässig.