

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt: im Norden von der Wilhelmstr.(Ostseite) 20m nördlich der Wilhelmstr.16 in einer geschwungenen Linie ca. 25m südlich der Ökonomiegebäude des Hofgutes Kleinglattbach zum Flst. 511/509 mit der Kreuzung des projektierten Fußweges als westliche Begrenzung des Abschnittes 1b, im Osten entlang dieses Weges (Westseite) bis zur Südgrenze des FW Flst.615, im Süden entlang der Südgrenze des FW Flst.615 bis zum Schnitt mit der Ostgrenze der Wilhelmstraße Flst.432, im Westen von dort 35m entlang der Ostgrenze der Wilhelmstraße, dann 50m entlang der Westgrenze der Wilhelmstraße, wieder zurück 40m entlang der Ostgrenze der Wilhelmstraße und von dort wieder auf der Westseite der Wilhelmstraße bis zur Wilhelmstraße 16/1. Ab dort führt die Abgrenzung auf der Ostseite der Wilhelmstraße auf 35m Länge bis zur o.g. beschriebenen Abgrenzung auf der Nordseite des Gebietes.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, zuletzt geändert am 22.4.1993, Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert am 22.4.1993, und Landesbauordnung -LBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 mit Änderung vom 17.12.1990.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§1-15 BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-28), §4 BauNVO. Die Ausnahmen im Sinne des §4(3)1+3 BauNVO sind gemäß §1(6)2 BauNVO im WA 1-5 zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§16-21a BauNVO).

Im WA 1-27 und in der FGB:
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundfläche darf im WA 2-7, 9, 13, 15, 16 und 17 gemäß §19(4)Satz 2 BauNVO durch die erdüberdeckten Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen (§16(4) BauNVO und § 73(1) LBO).

Im WA 1-5:
Für alle Gebäude sind Bezugshöhen über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) bei diesen Gebieten, bei denen Pultdächer mit 7° Dachneigung festgesetzt sind, darf bei Z=II 8,4m und bei Z=III 11,2m nicht überschreiten. Die Traufe muß an der Nordseite des Baufensters liegen.

Im WA 6-27:
Für alle Gebäude sind Bezugshöhen über NN festgesetzt und im jeweiligen Baufenster eingetragen. Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut) der Gebäude darf max. bei Z=I 3,2m, bei Z=II 5,85m, bei Z=III 8,90m und für jedes weitere Geschöß 2,80m über diesen Bezugspunkten liegen.

Im WA 1-7, 9, 13, 15, 16 und 17 entspricht diese Bezugshöhe der Erdgeschoßfußbodenhöhe und ist als Höchstgrenze festgesetzt. In den Baufenstern mit 2 Bezugshöhen sind diese Höhen als Erdgeschoßfußbo-

halb des Baufensters einzuhalten und die Fußbodenhöhe dazwischen abzustaffeln. Die Traufhöhe darf im WA 6-27 auf max. 2/3 der Gebäudelängen an der Traufseite um max. 0,70m überschritten werden.

Im WA 28 sind nur Mindestfestsetzungen vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13 m über dem alten vorhandenen Gelände, gemessen im Schwerpunkt der zu überbauenden Fläche.

1.3 Bauweise (§9(1)2 BauGB und §22 BauNVO).

Jeweils nach Pläneinschrieb:

a1- abweichende Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen bis max. 55m zulässig.

a2- abweichende Bauweise in Form von Kettenhäusern / Doppelhäuser. Innerhalb der Kette sind die Gebäude ohne gegenseitigen Grenzabstand zu errichten.

a3- abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise; jedoch Gebäudelängen bis max. 58m zulässig.

o - offene Bauweise (max. Länge der Gebäude 50m).

E - offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig.

D - offene Bauweise, jedoch nur Doppelhäuser zulässig.

H - offene Bauweise, jedoch nur Hausgruppen zulässig.

Im WA 7 und 9 sind zwei verschiedene Bauweisen zugelassen:

1. Offene Bauweise als Geschoßbau mit Tiefgarage (die TG ist im Plan dargestellt). Die noch fehlenden Stellplätze können im Vorgartenbereich nachgewiesen werden. Oberirdische Garagen sind bei dieser Bauweise nicht zulässig.

alternativ:

2. Offene Bauweise als Hausgruppen, keine Tiefgaragen zulässig. Dafür sind die im Plan dargestellten Stellplätze zulässig.

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

Die Pfeileintragungen geben die Firstrichtung an, sie sind verbindlich. Untergeordnete Nebenfirste (auch bei Garagen) sind zulässig.

1.5 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§9(1)4 BauGB und §12 und 23 BauNVO).

Überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind im WA 8, 10-12, 14-28 und im FGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der im Plan besonders gekennzeichneten Gartenflächen (Schräffur).

Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb des Baugrundstücks sind der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

1.6 Nebenanlagen (§9(1)4 BauGB und §14 und 23 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile handelt - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im WA 8, 10-12, 14, 15a, 16a, 17a und 18-27 sind Tiefgaragen nicht zulässig.

Ausnahme für Gerätehütten außerhalb der überbaubaren Flächen.

Sofern innerhalb der Baufenster keine Möglichkeit gegeben ist, ist als Ausnahme zulässig:

- Je Gebäude (Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten, Doppelhaushälfte, Reihenhauses) eine Gerätehütte im rückwärtigen / seitlichen Gartenbereich, nicht jedoch innerhalb der Pfg-Flächen,
- mit bis zu 9 m³ bzw. innerhalb der schraffierten Gartenflächen mit bis zu 6,5 m³ umbauten Raum,
- mit einer maximalen Länge von 2,5 m incl. Dachüberstand und
- mit einem Abstand zu den öffentlichen Flächen von ≥ 2 m.

Die Gerätehütten sind im Anschluss an die Gebäude bzw. Garagen / Carports anzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, ist ein Standort mit Gebäudeabstand zulässig, wobei einem größeren Abstand zu öffentlichen Flächen der Vorrang zu geben ist.

1.7 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9(1)6 BauGB).

Bei den Gebieten, in denen als Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser bzw. Hausgruppen festgesetzt sind, sind pro Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

1.8 Führung von Versorgungsleitungen (§9(1)13 BauGB).

Elektrische Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

1.9 Flächen für unterirdische Stützbauwerke und von Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9(1)26 BauGB).

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,20m und einer Tiefe von ca. 0,50m erforderlich, außerdem entstehen Böschungen (als Einschnitts- und Auffüllböschungen), die im Bebauungsplan als projektierte Böschungen dargestellt sind. Die Stützbauwerke und die Böschungen sind von den Angrenzern zu dulden.

Die Böschungen, die durch die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, können jedoch mit Stützmauern abgefangen werden.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a und b BauGB).

Pflanzgebote und Bindung für Bepflanzungen von Einzelbäumen und Hecken in Form von standortgerechten Laubgehölzen sind auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt. Erläuternd gelten die im Grünordnungsplan dargelegten detaillierten Festsetzungen mit Text und Zeichnung. Das nur beispielhaft dargestellte Pfg 2.2 (Schnitthecken) soll die Wohngärten von den Verkehrsflächen abschirmen. Der Standort dieser Hecken richtet sich im Einzelfall nach den Gebäuden, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Entsprechend den Straßenbezeichnungen nach Baumarten sind in Abweichung zum Pfg 1 punktuell Bäume der jeweiligen Straßenbezeichnung vorgesehen (vergl. Grünordnungsplan).

Pfg 1 : Pflanzgebot für Einzelbäume 1. Ordnung.

Pfg 2.1: Pflanzgebot für freiwachsende Hecken, einreihig.

Pfg 2.2: Pflanzgebot für Schnitthecken, einreihig, ungefähre Standort.

Pfg 3 : Pflanzgebot für Bäume 2. Ordnung und Obstgehölze.

Pfb 1 : Pflanzbindung für vorhandene Einzelbäume. Bei natürlichem Abgang ist gleichwertig nachzupflanzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften (§9(4) BauGB und §73 LBO).

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§73(1) LBO).

Dachform: siehe Planeinschrieb: SD = Satteldach (für untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers sind auch Flach- und Pultdächer zulässig).

PD = Pultdach, in diesen Gebieten sind Pultdächer für alle Baukörper zwingend festgesetzt.

Dachneigung: siehe Planeinschrieb 33°-35° und 38°-40°. Bei aneinandergelagerten Gebäuden ist die exakt gleiche Dachform und Dachneigung einzuhalten und das gleiche Material zu verwenden.

Dachdeckung: Ziegel und Dachsteine in rot oder rotbraunen Tönen, auch Holzschindeln und Dachbegrünungen sind zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen. Die Pultdächer müssen begrünt werden.

Sonnenkollektoren müssen sich in die Dachfläche einfügen. Pro Gebäude ist nur eine Antennenanlage (alle Antennen an einem Mast) zulässig. Die Möglichkeiten zum Anschluß an Sammelantennen sollen genutzt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Im WA 1-5 sind keine Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig.

Im WA 8, 10-12, 14, 15a, 16a, 17a und 18-27 sind pro Gebäude je Dachfläche Dachflächenfenster mit insgesamt 3,5 m² Rohbaumaß und maximal 75 cm Breite oder ein Dacheinschnitt oder zwei Dachaufbauten auf jeweils max. der Hälfte der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes zulässig. Dacheinschnitte, Aufbauten und Dachflächenfenster müssen von den Giebelgesimsen mindestens 1,0m Abstand haben und 1,0m unter dem First enden. Dies gilt auch im WA 7 und 9 bei Bebauung mit Hausgruppen und im WA 15, 16 und 17 bei Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Hausgruppen.

Im WA 6 und 13 dürfen die Gesamtbreiten der einzelnen Dachaufbauten und Dacheinschnitte höchstens die Hälfte der gesamten Dachlänge betragen. Der Abstand vom Giebelgesims muß mindestens 1,5 m betragen. Die Aufbauten müssen mindestens 1m unterhalb des Firstes enden. Dacheinschnitte dürfen überdacht werden. Dies gilt auch im WA 7, 9, 15, 16 und 17 bei Bebauung mit Geschoßbauten.

Im WA 8, 10-12, 14, 15a, 16a, 17a und 18-27 sind Garagen mit geneigtem Dach auszuführen. Die Dachneigung ist, wenn nach LBO möglich, wie beim Hauptgebäude auszuführen oder in die Dachneigung des Hauptgebäudes miteinzubeziehen. Sonst sind bei den Garagen 18° Dachneigung einzuhalten. Freistehende Garagen einschließlich Sammelgaragen und freistehende überdachte Stellplätze können auch mit Flachdach ausgeführt werden. Werden sie mit Flachdach ausgeführt, müssen sie begrünt werden. Garagen und überdachte Stellplätze an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sowie Sammelgaragen (auch wenn sie im Einzelfall an ein Gebäude angebaut werden), sind einheitlich zu gestalten.

Außere Gestaltung der baulichen Anlagen: Außenwandflächen sind zu verputzen, als Sichtmauerwerk oder als Sichtbetonflächen auszuführen. Die Außenwandflächen müssen in gedeckten Farbtönen ausgeführt werden. Die Fassaden können durch Teilflächen mit Holzschalungen gegliedert werden.

2.2 Einfriedigungen und Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§73(1)5 LBO).

Einfriedigungen entlang den öffentlichen Flächen sind nur als Hecken zulässig. Sockelmauern aus Natursteinen bis zu 30 cm Höhe vor den Hecken und eingewachsene Zäune (in den Hecken) sind allerdings zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 1.70 m nicht überschreiten. Die Vorgärten ohne das Planzeichen Pfg 2.2 (Schnitthecken) dürfen nicht eingefriedigt werden.

Im WA 8, 10-12, 14, 15a, 16a, 17a und 18-27 darf der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände an der Grenze zum Nachbargrundstück 60cm nicht überschreiten.

Die Garagenzufahrten und die privaten Stellplätze dürfen nur aus grasdurchwachsenen Belägen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine) oder mit wassergebundener Decke hergestellt werden. Dies gilt nicht für TG-Zufahrten.

Bei Gebäuden sind entlang der Grenze Sichtschutzanlagen bis 2.00m Höhe und bis 3.00m Länge zulässig. Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 2.00m einzuhalten.

2.3 Verbrennungsverbot zur Luftreinhaltung (§73(2)3 LBO). Feste Brennstoffe (Kohle, Holz, Braunkohle) dürfen nicht als Dauerheizung benutzt werden (ausgenommen ein einzelnes offenes Kamin je Gebäude). Offene Kamine sind im Geschoßbau nicht zulässig.

2.4 In den Baugebieten WA 8, 10-12, 14, 15a, 16a, 17a und 18-27 sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche aus nicht einsehbar sind.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Die Zuordnung der Garagen und Stellplätze zu den jeweiligen Bauflächen ist dem "Zuteilungsplan" zu entnehmen, der als Anlage zu diesem Bebauungsplan gilt.

3.2 Die möglichen Standorte für Müllcontainer bei den Mehrfamilienhäusern sind im "Zuteilungsplan" dargestellt, der als Anlage zu diesem Bebauungsplan gilt.

3.3 Grundwasserschutz:
Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. §37(4) WG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.4 Bodenschutz:
Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz aufgestellten "Regelungen zum Schutz des Bodens" (Seite 1-3) vom Mai 1992 sind bei den anstehenden Baumaßnahmen zu beachten. Sie gelten als Anlage zu diesem Bebauungsplan.

3.5 Werden bei Grabarbeiten Bodendenkmale angetroffen, ist nach § 20 DSchG sofort das Landesdenkmalamt zu verständigen (Tel. 0711/6471). Das Landesdenkmalamt bittet, den Beginn der Bau- bzw. Planierarbeiten drei Wochen zuvor mitzuteilen, da mit Funden zu rechnen ist.

3.6 Der Grünordnungsplan der freien Garten- und Landschaftsarchitekten Luz und Partner, Stuttgart ist eine Anlage zu diesem Bebauungsplan.

3.7 Der städtebauliche Entwurf zu diesem Bebauungsplan wurde von den freien Architekten Plesch und Weller, Stuttgart erarbeitet.

3.8 Planunterlage Maßstab 1:500.
Die Planunterlage wurde nach Auszügen aus dem Liegenschaftskataster durch das Ing.Büro Uwe Schwarz, Vaihingen an der Enz gefertigt. Der Bebauungsplan wurde mit Hilfe des CAD-Systems "Caddy" von Ziegler Informatics erstellt.

3.9 Die Höhenlinien entstammen einer örtlichen Höhenaufnahme des Ing.-Büros Uwe Schwarz, Vaihingen a.d.Enz.

3.10 Höhensystem:
Alle Höhen beziehen sich auf das neue System (N-Höhen).

3.11 Der höhenmäßige Entwurf der Straßensvisiere wurde durch das Ing.Büro Uwe Schwarz erbracht.