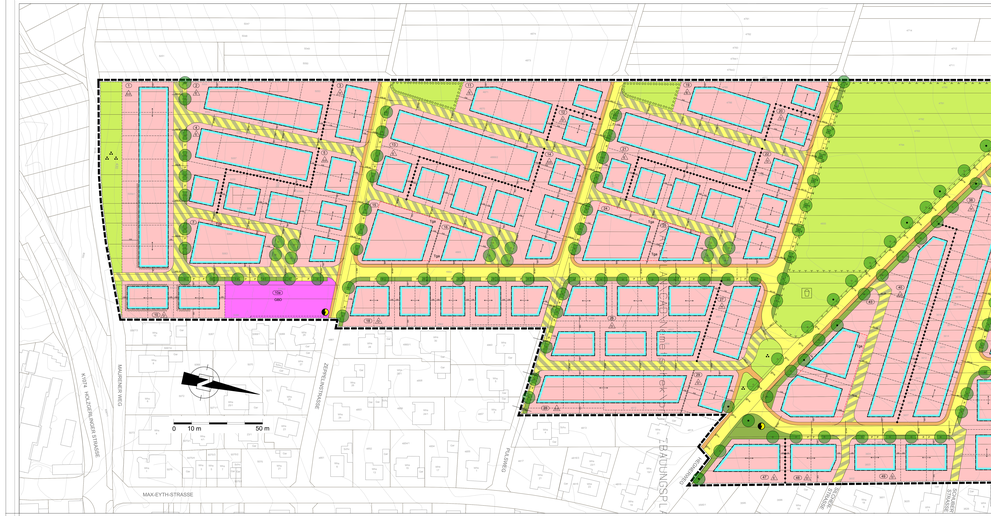


Nr. 2,4,11,13,19 21		
WA	Z = II	
0,3	BM,FH	sehr flacher A,B
o	SO/PD/FD	flache SD

Nr. 12,20,22,26,29		
WA	Z = II	
0,35	BM,FH	sehr flacher A,B
o	SO/PD/FD	flache SD

Nr. 1,5,14		
WA	Z = II	
0,35	BM,FH	sehr flacher A,B
o	SO/PD/FD	flache SD

Nr. 3,27		
WA	Z = II	
0,4	BM,FH	sehr flacher A,B
o	SO/PD/FD	flache SD

Nr. 7,15,24		
WA	Z = III	
0,4	BM: 9.20m	sehr flache Dä...
o	FD	

Nr. 16,25		
WA	Z = III	
0,4	BM: 10.00m	sehr flache Dä...
o	FD	

Nr. 10,18,28 47,48,49		
WA	Z = II	
0,35	BM: 8.10m	sehr flache Dä...
o	SD	

Nr. 30,32,34		
WA	Z = II	
0,3	BM,FH	sehr flacher A,B
o	SO/PD/FD	flache SD

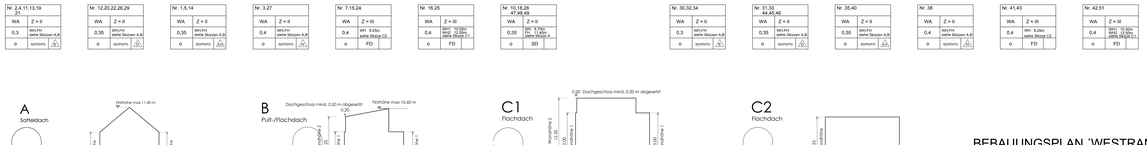
Nr. 31,33 44,45,46		
WA	Z = II	
0,35	BM,FH	sehr flacher A,B
o	SO/PD/FD	flache SD

Nr. 35,40		
WA	Z = II	
0,35	BM,FH	sehr flacher A,B
o	SO/PD/FD	flache SD

Nr. 38		
WA	Z = II	
0,4	BM,FH	sehr flacher A,B
o	SO/PD/FD	flache SD

Nr. 41,43		
WA	Z = III	
0,4	BM: 9.20m	sehr flache Dä...
o	FD	

Nr. 42,51		
WA	Z = III	
0,4	BM: 10.00m	sehr flache Dä...
o	FD	



Die maximalen Höhen beziehen sich auf OK Dörfliche Verkehrsfläche, ein Schnittpunkt mit der Grenze des Baugrundstücks gemessen in der Mitte des Grundstücks.

Die maximalen Höhen beziehen sich auf OK Dörfliche Verkehrsfläche, ein Schnittpunkt mit der Grenze des Baugrundstücks gemessen in der Mitte des Grundstücks

Die maximalen Höhen beziehen sich auf OK Dörfliche Verkehrsfläche, ein Schnittpunkt mit der Grenze des Baugrundstücks gemessen in der Mitte des Grundstücks

BEBAUUNGSPLAN 'WESTRAND' 1.Änderung

18.06.2012

REICHL, SASSENSCHEIDT+ PARTNER
DIPL.ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
KORNBERGSTR. 36.70176 STUTTGART

Zeichenerklärung

Nutzungsschablone

Nr. des Teilgebietes		
Art der baul. Nutzung	Zulässige Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Dachform	Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)
(§§ 2 BauNVO und § 11 BauNVO)

- WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- FGa — Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB) hier: Kindergarten

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO)
- WA/FH — Höhe der baulichen Anlage als maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe (§§ 16 (2) 4. und 18 BauNVO)
- Z — Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3. BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- E/D/H — Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

- BAS E — Geh- und Radweg Parkplatz mit Angabe der Stellplätze in m o.N. (öffentliche Parkplatzgröße)
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche (Wohnweg)
- Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) 12 BauGB)

- Trafostation

Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 15,20 und 25 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung Spielplatz
- Öffentliche Grünflächen besonderer Zweckbestimmung Mischwerkstätte (Wohnweg)
- Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen mit Aufenthaltsqualität (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- Pflanzgebot für Einzelbäume (gem. § 9 (1) 25 a BauGB)
- Pflanzbindung für Einzelbäume (gem. § 9 (1) 25 b BauGB)

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- Teilgebiet auf privaten Grundstücken (§ 9 (7) 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise (mischnutzung mischwohn weise Baugebiet) (§ 9 (1) 20 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (HBA/FH) oder sonstiger Festsetzungen
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Pflanzbindung Baugebiet) (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Fläche mit einem mit inhaltlich unterschiedlicher Festsetzung (§ 9 (2) 2 BauGB)
- Haupttrasse oder Gebäudeerschließung (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Hinweise durch Planzeichen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (nachrichtlich)
- vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien, Höhenabstand 0.5m

TEXTEIL zum Bebauungsplan "WESTRAND" 18.06.2012
mit den Örtlichen Bauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO
(gem. § 9 BauGB und § 31 (1) BauGB)

A 1.0 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB und § 1 – 15 BauNVO

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet
gem. § 9 (1) 1 BauGB und § 4 BauNVO (1.Nr. 3, 1 (4) – (5) BauNVO)

Folgende gem. § 4 (2) 2. BauNVO zulässigen Nutzungen sind **nicht zulässig**:
- Läden
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe

Die **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A. 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf
gem. § 9 (1) 5 BauGB

Als Gemeinbedarf wird eine Fläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt.

A 2.0 Mäßigung der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

A 2.1 Grundflächenzahl GRZ
gem. § 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Einzelnheiten in der Planzeichnung festgesetzt.
Die GRZ darf durch Garagen und deren Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten werden.
Die GRZ darf durch Garagen und deren Zufahrten nicht angerechnet, wenn die Erdüberdeckung mind. 0,5m beträgt.

A 2.2 Zahl der Vollgeschosse Z
gem. § 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) 3. sowie (3) 2. BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse Z ist **als Höchstgrenze** festgesetzt.

A 3.0 Höhe der baulichen Anlage HbA
gem. § 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2 4., (3) 2. und § 18 (1) BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen HbA ist als höchstzulässige Größe auf das topographische Niveau in der Planzeichnung festgesetzt und als **Wandhöhe und Firsthöhe** in Metern über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der **Oberkante der Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche** vor der **Grenze des Baugrundstücks**, jeweils in der Mitte des betreffenden Grundstücks.
Die Wandhöhe und Firsthöhe darf bei Z Geschossen folgendes Maß nicht überschreiten:
Bei Pult- und Flachdächern (mindest 0.0) 6,75m; 9.25m; 10.60m
Bei Satteldächern (mindest 25 Grad Dachneigung) 7,75m; 9.25m; 10.60m
Bei Zeltdächern (mindest 25 Grad Dachneigung) 7,75m; 9.25m; 10.60m
Bei Doppelhäusern und bei kaskadenartigen Gebäuden kann der Bezugspunkt für jeden Gebäudeteil separat festgesetzt werden, wenn dadurch keine Nachteile von Grenze begen, und gleiche Traufe und Firsthöhe zu erhalten.
Die Erdgeschosshöhe darf bergseitig bis auf 10.40m über Geländehöhe hergestellt werden, wenn die Gesamtwandhöhe eingehalten wird.

A. 3.10 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO
gem. § 9 (1) 2 BauGB und § 23 (1) (2) und (4) BauNVO

A. 3.11 Bauweise
gem. § 9 (1) 2a BauGB und § 22 (1) (2) und (4) BauNVO

Die Bauweise ist gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt als offene Bauweise (o).
Eingesetzt dem Einschrieb in der Planzeichnung sind Einzelhäuser und Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bzw. als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

A. 3.12 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von **Baugrenzen** festgesetzt.
Die Baumöchten der Baugrenzen ist jeweils für Erdgeschossdecken und Dachgerüstbauteile um 0.20 m und für Dachgauben um 1.50 m überschreitbar, wobei Baustelle bis 0.50m, alles gewerbe nur mit einer Grundfläche des Gesamtgebäudes von 10.0m, jedoch in der Summe der überschreitbaren Grundfläche max. 3.50m.

A. 3.13 Stellung der baulichen Anlagen
gem. § 9 (1) 2 BauGB

Die Hauptfirstrichtung sowie die Längsseiten der Gebäude sind parallel zu der in der Planzeichnung eingetragenen Richtungspfeilen festgesetzt, wenn Gebäude mit Satte- oder Pultdächern vorgesehen sind.

A. 4.0 Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) 11 BauGB

A 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) 11 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind festgesetzt als:
- Geh- und Radweg Parkplatz

A 4.2 Verkehrsgrün
gem. § 9 (1) 11 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist in Verbindung mit öffentlicher Gebäuden als Grünanlagen anzulegen.

A 5.0 Grünflächen
gem. § 9 (1) 15, BauGB

A 5.1 Öffentliche Grünflächen
gem. § 9 (1) 15, BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind als Grünflächen mit einer Öffentlichkeit festgesetzt.

A 5.2 Grünflächen besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) 15 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen besonderer Zweckbestimmung ist als **Kinderspielplatz** festgesetzt.

A 6.0 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 20, BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist als Streuobstwiese auf einer mechanisch frisches ausgegen Einsaat einer artenreichen Kräuterbestandsmischung (Zwei Ordnend mähen Standorte) mit gebietseigenen Kräutern und Gräsern (Ursprungsgebiet 7, Mischung 7 Mischung 7 und Spätfloriere mit Abtragung, dabei Pflanzung Hochstämmiger Obstbäume (Birne, Apfel, Kirsche, Walnuss, Zwetschge) Pflanzung von Sträuchern von 50-75cm, Stck 70 / St. Aufgepeitschte Erde anhaufen, und Einsaat.
Die Anlage von Spielplatzgeräten, Freizeiteinrichtungen und Ortsplatzmöbel ist zulässig.

A 7.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen mit Aufenthaltsqualität
gem. § 9 (1) 25 a BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Gruben und Bodenarbeiten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu anwendende, gebietsverträgliche, standortgerechte Gehölze sind: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Wildapfel, Wildbirne, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildrose, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe, Haselnuss, Salweide, Grauweide, Ohrweide, Purpurweide, Mandelweide, Korbweide, Bruchweide, Zitterpappel, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Wildapfel, Wildbirne, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Wildrose, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe, Haselnuss, Salweide, Grauweide, Ohrweide, Purpurweide, Mandelweide, Korbweide, Bruchweide, Zitterpappel, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Wildapfel, Wildbirne, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde.

A 7.1 Pflanzgebot Einzelbäume
gem. § 9 (1) 25 a BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume (Hochstämme Birnbaum, Apfelbaum, Kirschbaum, Walnussbaum, Stamm 18-20 cm) sind in der Folgezeit zu ersetzen, wenn sie nicht mehr vorhanden sind. Die Bäume sind mit Pfählen zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

A 7.2 Pflanzbindung Einzelbäume
gem. § 9 (1) 25 b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume (hochstämmige Birnbäume) der Arten mit Hegmesung sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind, soweit es die Verkehrssicherheit zulässt, zu erhalten und ersetzen. Bei Abgang ist der Ersatz mit Hochstämmen der Arten Birnbaum, Apfelbaum, Kirschbaum, Walnussbaum, Stamm 18-20 cm, zu ersetzen. Gesamtheit Pflanzung und Ersatzpflanzung ist mindestens 3 Jahre nach Pflanzung zu pflegen. Für Tiere sowie der dauerhafte Bestand einer in die Landschaft fügenden Hecke.

A 7.4 Dachbegrünung
gem. § 9 (1) 25 a BauGB

Architektur Dachneigung 0 - 5° Grad Gebäuden sind mit bodenbedeckenden Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu ausgestalten. Ausgenommen sind Flächen für Photovoltaik, Ausnahmen sind auch bei der Installation von Solaranlagen zulässig.

A 8.0 Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO

A 8.1 Traffgaragen /Tiefgarage

Traffgaragen (Tiefgarage) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

A 9.0 Garagen (Gar), Carports (Car)

Garagen und Carports müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0m einhalten. Dieser Abstand ist nicht erforderlich bei Anordnung der Garagen und Carports mit der Längsseite an öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet, ist zu diesem ein Abstand von mindestens 3,0m einzuhalten.

A 9.0 Versorgungsleitungen
gem. § 9 (1) 13 BauGB und § 14 BauNVO

Zur Bauqualität ist es ein Anliegen/gebot mit mineral Zitrón (Lebens) die Mindestabstand der Versorgungs- zur Öffentlichkeit Verkehrsfläche mindestens 1,0m. Der wärtrme Abstand muss mindestens 30 cm betragen (siehe A 5.2).

A 10.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 9 (1) 6 BauGB

Die Bestimmung wird pro Wohngebäude **maximal 2 Wohnungen** festgesetzt. Ausnahmen sind nicht zulässig. Die Zahl der Wohnungen ist eine Erfolgsmessung (Inserat Stück Wohnfläche) ist nie ein Ausschlusgrund (nur Stellplatz auf dem eigenen Grundstück erforderlich).
Die Zahl der Wohnungen ist nur zulässig, wenn die Wohnung pro Wohngebäude zulässig.
Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen gilt nicht für den Geschäftsbetrieb (Ausnahmen Nutzungsarten: Bauliste Nr. 1, 15, 16, 18, 25, 41,42, 43,51).

A 11.0 Verkehrsgrün zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 (1) 24 BauGB

A 11.1 Lärmschutzmaßnahmen
gem. § 9 (1) 24 BauGB

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneter Fassaden und Verkehrsgrün ist gemäß der Lärmschutzmaßnahmen (Lärm Pegel 55 dB(A) und Anforderung nach Gutachten und die Autorkatasche der Autokatasche Lärmschutzmaßnahmen Lärm Pegel 55 dB(A) und Anforderung nach der zweiten Fassaden angeführten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989 gemäß Anhang 1 und November 1989 gemäß Anhang 1 festgesetzt.
Die erforderlichen Schallschutzmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und der Lärmbelastung der Außenbauteile nach der DIN 4109 (DIN-A-B Fassadenpegel, Schalldämmung Maßnahmen gemäß DIN 4109, die Schallschutzmaßnahmen sind bei Schlafzimmern und Kinderzimmern und als Lärmpegelbereich IV schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, Schlafzimmer und Kinderzimmer gemäß VDI 2719 bei Schlaf- und Kinderzimmern an einem nicht belüftbaren Außenbereichgegen von 50 dB(A) empfohlen.

Das Schallschutzmaßnahmen und Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schallschutzmaßnahmen Pfeiler zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Lärmpegel/Anforderung Tag	Lärmpegel/Anforderung Nacht	Aufenthaltsraum in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Übernachtungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen in dB(A)	Büroräume und ähnliche Diensträume in dB(A)
III	60 dB(A)	50 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
IV	65 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Wird im Baulen- oder Prüfstatt gewählt, gilt die in der Planzeichnung für das Baufeld festgelegte Firstrichtung.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikelemente sind zugelassen.

B 1.2 Dachaufbauten und Dachrücknische

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 50% der Gesamtlänge der Dachrücknische 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind zulässig:
- zur Belichtung und zur Belüftung
- zur Traufe und zum First mind. 0,50m (in der Dachschräge gemessen),
- zur Giebelseite mind. 1,50m Abstand zum Ortgang,
- auf einer Dachseite dürfen schwellen zur Dachaufbauten oder Dachrücknische mindestens 1,50m betragen. Die Dachrücknische darf nicht der Gebäudelänge einnehmen; der First des Quergebäudes/Überstandgebäude muss mind. 0,50m Abstand zum Gebäudefirst einhalten.

B 1.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen zur Straßenseite hin die gleiche Gebäudehöhe und Wandhöhe sowie Satteln und Publikdächer gleiche Dachneigung und Dachdeckung aufweisen. Die Gestaltung der Doppelhäuser ist zulässig, wenn eine Hälfte mit Ihrer Ausführung in einer Gestaltung Einheit und vorwiegend Gleiche und mit vorwiegend Bodenabstand zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

B 2.0 Gründung

In gesamter Gebiet des Bebauungsplans befinden sich alte Drainagen Leitungen. Die Lage der Leitungen ist in der Planzeichnung nicht eingetragen. Wenn sie sich in Leitungen bei der Gründung der neuen Bebauung angetroffen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Gebäude gegen die möglicherweise nicht wasserdrückender Leitungen zu treffen.

B 2.1 Regenwasserbehandlung

Um die Ruhlamnage des Regenwassers von Dachflächen zu vermeiden, sind bei Flachdächern bzw. Bedingungen Dächern Dachbegrünungen zu errichten. Ausnahmen sind im Ziemen, siehe B 7.0.

B 2.2 Bodenfrüh

Bei Anlage der Planung können beim unbekannte Funde entdeckt werden. Es ist deshalb unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Gem. Amt Referat Denkmalpflege ist Regierungspräsidium Stuttgart Referat Denkmalpflege, Dienstsitz Esslingen, Denkmalpflege Stuttgart anzuzeigen (Anmeldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz).

B 2.3 Altlasten

Keine, soweit bekannt

B 4.0 Beschränkung von Außenantennen
§ 74 (1) 4 LBO

Auf den Gebäuden ist jeweils nur eine Rundfunk-, Fernseh- und Satellitenempfangsanlage zulässig.

B 5.0 Niederspannungsfreileitungen
§ 74 (1) 5 LBO

Freileitungen sind in Gebiet des Bebauungsplans unzulässig.

B 6.0 Einführung des Satzungsbeschlusses
§74 (2) 2 LBO

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Stellplatzverpflichtung für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser auf **1,5 Stellplätze** je Wohnung festgesetzt.
1,5 Stellplätze pro Wohnung über 50qm Wohnfläche.
Für Einliegerwohnungen (> 50qm, s. A 10.0) wird eine Stellplatz gefordert.

B 7.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
§ 74 (3) 3 LBO

Auf der Grundlage von § 45 S.4No.3 des Wassergesetzes i.d.F. vom 20.01.2005 ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen wiederzuführen, dass die Planungsbestimmen ebenfalls der Kompensation Speicherung, Nutzung, Versickerung, gedrosselte Ableitung zur Verfügung stehen. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist mit Rücksicht darauf zulässig, dass keine Grundstücke Dritter Nachbarn tangiert werden. Die Dimension dieses Spätestens im Plattenen der Bebauung des Grundstücks erstellt werden.

Eine konzentrierende Zisterne wird als Rückgewinnung für eine private Gebäudenutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) und Speicherkaskaden mit gedrosselten Abflüssen in nicht Grundwasserleitenden Bodenschichten.
Die Dimensionierung des Nutzvolumens erfolgt mit einem speziellen Verfahren, das die Niederschlagsmenge, die Dachfläche und die Art der Grundstücksgröße und der zulässigen Grundflächenzahl, die sickerfähige (Ausnahmslos ist nicht maßgeblich).
Die Ableitung ist mit Rücksicht darauf zulässig, dass keine GRZ von 0,3 überschritten ist (0,3 x 20 qqm = 2.400 qm/Grundstück) und Grundstücke Die grundstücksbezogenen Angaben für das Nutzvolumen (Mindestvolumen) ist gemäß der Grundwasserverordnung vom 18.03.2010 (BGBl. I S. 335) ausgelegt.

B 10.0 Nutzung regenerativer Energien

Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und Solarthermie) sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 0,5m über die Dachhaut hinausragen (Ausgenommen Flächen für Photovoltaik, Dachziegeln und Einzel-, Doppel-, Reihen und Kettenhäusern und größeremts nach Sicherstellung Dachgarten).
Die individuelle Wärme- und Brauchwasserversorgung ist in Anlehnung an die Anforderungen des Erneuerbaren Energiegesetzes und Ausführungsbestimmungen Regierungen des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (GBl. 23.11.2010 S. 1001) und Vorgesetzen.

C 10.1 Erdwärme

Erdwärmesonden sind nichtzulässig beim Landratsamt Böblingen. Wasserentnahmen sind zulässig und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

C 11.0 Verkehrsflächen/Versickerungsflächen

Die in Anlagen dargestellte dörfliche Verkehrsfläche ist im Bereich Aufteilung als Hinweis zu verstehen. Änderungen der Aufteilung und der Ausbildung sind zulässig, wenn die Funktionsfähigkeit gewährleistet ist. Aufteilung, wenn sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind, sind zulässig. Die Ausbildung der Verkehrsflächen ist abhängig von Bedarfen. Es wederverkehrsbedingten Pfaden, Pflanzen, Schulbrauen zu Kanzuleiten.

C 12.0 Schutzbuch

Auf der in Gutachten Stahl und Brauneisen-Erend vom 14.11.2006 gemachten Angaben wird hingewiesen. Sie betreffen den von der neuzgemachten Wohnbebauung Bereich Westrand. Es handelt sich um Reste des Maurerer Weges, hier wurde bei den dabei gelegenen Gebäuden die Reste der DRk 5600 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts über Gebäudeabstand und Gebäudestellung eingehalten. Die Gebäude sind die Reste der 16. BimSchV von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Bei den Aufenthaltsräumen sind daher entsprechende Lärmschutzfenster einzubauen (Schallschutzklasse III Gde. 1).

C 13.0 Flüglärm

Die in Nachbarschaftsgebiet entsprechende Lärmkurve von 55 dB(A) verläuft außerhalb des durchzieht Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Lärmkurve ist in Lärmkarten Gemeinde Gem. Amt Stuttgart Flughafen Stuttgart, Ausgabe 2007.
In der Lärmbelastung Baden-Württemberg 2007 für den Flughafen Stuttgart, Ausgabe 2007 ist die Lärmkurve mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) Lärmkurve 45dB(A) – 55 dB(A) (das Lärmkurve mit 55dB(A) ist nicht dargestellt).

C. Hinweise

C 1.0 Rechtsgrundlagen

- **BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009
- **BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990, zuletzt geändert am 22.4.2013
- **PlanzV 90** Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
- **LBO** Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009, in Kraft getreten am 1. März 2010

C 2.0 Stand und Quelle der Plangrundlagen

Stand der Planunterlagen: die Planungsunterlage basiert auf der Autokatasterkarten Lagebestandsplan (Stuttgart, Amtliche Vermessung) und Ergänzungsplan Stand 2010 und Ergänzungsplan Stand 2011.
Die dargestellten Punktpfeile mit Hinter-Grenzen und Bezeichnungen sind Ergänzungen Stand 2010 und 2011.
Die dargestellten Gebäuden Anlagen und Straßen entsprechen dem Istzustand vom Juni 2010.
Die Angaben der Grundstücksgrenzenangaben entstammen dem Höhenplan vom 10.02.2011 (Offen und Gedraten aus auf Alt).

C 3.0 Naturschutz

Auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz.

C 4.0 Grundwasserschutz

Sollen durch Baumaßnahmen Grundwasser anschlossen werd, ist ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen durchzuführen. Eine Gewerbliche Grundwasserentnahme ist nicht zulässig.
Es ist mit Grundwasser zu rechnen. Es ist mit einem Grundwasserstand bereits beim Bauen (Tunnel) 2,0 m unter Gelände zu rechnen.
Sinnvoll wäre Sickerschacht und Sickerleitung.
Die Ausführung der Bauwerke ist so zu gestalten, dass eine Grundwasserbeeinflussung nicht zulässig.
Die Ausführung der Bauwerke ist so zu gestalten, dass eine Grundwasserbeeinflussung nicht zulässig.
Die Ausführung der Bauwerke ist so zu gestalten, dass eine Grundwasserbeeinflussung nicht zulässig.
Die Ausführung der Bauwerke ist so zu gestalten, dass eine Grundwasserbeeinflussung nicht zulässig.

C 5.0 Bodenschutz

Oberboden von den Erschließungsflächen (Straßen, Wege, öffentliche Gebäude) ist gemäß dem Erlass/Gem zum Bodenschutzgesetz aufzunehmen und zu sichern. Die Bodenmieten sind mit einer Begrünung zu versehen und dem Verwendungsplan Grünanlagen bilden das Oberboden zum Bodenmanagement und Vorgaben des Landbaues, FB Boden und Wasser.

GEMEINDE STUTTGART
LANDKREIS BÖBLINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„WESTRAND" – 1. Änderung

Im Bereich zwischen Unt. Brunnen Straße, den Grundstücksgrenzen der bestehenden Erschließungsstraße, der Schule, und Blockrandbebauung sowie der Grünbereichsfläche (Bauliste 42 und 43) entlang zwischen Schmiedäcker, der Gemeinde Vaihingen und Mauerer Weg, und dem Fleitweg Flst. 2000 (Bauliste 1) sowie im Teilbe Flurstück 2000 (Bauliste 2).

Fläche des Änderungsbereichs
ca. 0,65 ha
Lagekennzeichnen 1:5000

VORF-ANDEVERSERVERERZ

Flächennutzungsplan/Änd. gem. § 2 (1) BauGB	24.07.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	02.08.2012
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	24.07.2012
Beteiligung der öffentlichen Aufgaben gem. Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB vorzeitiges verfahren	03.08.2012
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	10.08.2012 – 10.09.2012
Beteiligung der Nachbarn und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB vorherig	31.07.2012
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	25.06.2012
Satzungsausfertigung gem. § 10 (3) GemO	
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkraftsetzung **Inkraftsetzen der Bebauungsplanes** gem. § 10 (3) BauGB	

Ausfertigung des Bebauungsplanes
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit seinen Bestandsgrundlagen und dem Planinhalt dem Gemeinderat am 25.06.2012 vorgelegen hat und die Satzung mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2012 übereinstimmt und dass die Festsetzungen mit den hiesigen ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderates vom 25.06.2012 übereinstimmen.

Ausgefertigt: Ostfildern, den _____ Hermann, Bürgermeister

Schneiderang