

42

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Altbach

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN BACHSTRASSE-KELTERSTRASSE

M 1 : 500

Der Bebauungsplan "Bachstraße-Kelterstraße" hat folgende Anlagen, die Bestandteile der Satzung sind:

1. Planzeichnung M 1:500
2. Textliche Festsetzungen




Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterung- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132 ff), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl II, S. 889, 1122)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Zeichenerklärung und Textliche Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
-  Baugrenze § 23 (3) BauNVO
-  Bauland § 23 BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugebiet		
GGF	GBH	Nutzungsschablone
Bauweise	Dachform/Neigung	

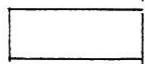
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WB	Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)	§ 4 a BauNVO
GBH	Gebäudehöhen	§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO
GGF	Größe der Grundflächen	§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO
O	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 (3) BauNVO
SD 40°-50°	Satteldach Dachneigung 40°-50°	§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 73 (1) LBO

Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB in Verb. mit § 125 BauGB



Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
Fläche für den Fahrverkehr und Fußgänger



Gehweg



Ga, St

Fläche für Garagen, offene Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB



TGa

Tiefgaragen



und ihre Einfahrten



Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtung

§ 9 (1) 2 BauGB
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 73 (1) LBO
§ 16 (5) BauNVO

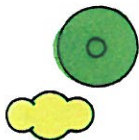


Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen und Festsetzungen

260.00
(m ü. NN)

Erdgeschoßfußbodenhöhen

§ 9 (2) BauGB



Pflanzgebot für Einzelbäume
und Sträucher (Heckensaum)

§ 9 (1) 25 a BauGB

Hinweise:



Neugeplante Grundstücksgrenze

Gefertigt:

Verbandsbauamt Plochingen, den 10.10.1994

In Ergänzung der Planzeichnung werden nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) BauGB)

1.1 **WA**

Allgemeines Wohngebiet; § 4 BauNVO

1.2 **WB**

Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)

Der Wohnnutzungsanteil muß pro Gebäude mind. 70 % betragen.
Anlagen im Sinne des § 4a (3) BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) Ziff. 1. u. 4. BauNVO)

2.1 Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen entspricht der Größen der jeweiligen Baufenster.

2.2 Gebäudehöhen

Die Traufhöhen von Satteldachgebäuden (Höhe zwischen der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) beträgt höchstens:

im besonderen Wohngebiet 1	WB 1	- 7,60 m
im besonderen Wohngebiet 2	WB 2	- 6,20 m
im allgemeinen Wohngebiet	WA	- 4,80 m

2.3 Zulässige Grundfläche
(§ 19 (4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Stellung der baulichen Anlagen:
(§ 9 (1) BauGB)

Die Gebäudehauptfirstrichtung ist entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

4. Garagen und Stellplätze:
(§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (4) und (6) BauNVO)

Tiefgaragen, Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen müssen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m versehen sein.

5. Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 (2) BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen sind als maximale Höhen einzuhalten.

6. Pflanzgebote:
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die im Plan eingetragenen Bäume, Hecken und Strauchgruppen auf öffentlichen Flächen und Baugrundstücken sind anzupflanzen, anschließend dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden.

7. Beschränkung für die Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen:
(§ 9 (1) 23 BauGB)

In dem gesamten Bereich des Bebauungsplans soll als Hauptfeuerungsanlage der Anschluß an die Fernwärme sein, sofern die Höhenlage noch einen Anschluß an das Fernwärmenetz der Neckarwerke zuläßt.

Als Ausnahme darf die Verwendung nachfolgender Brennstoffe unter den jeweils genannten Voraussetzungen zugelassen werden:

Heizöl, EL, sofern bei der Verbrennung im Abgas folgende Grenzwerte nicht überschritten werden:

NO_x : 150 mg/kWh

CO : 90 mg/kWh

SO₂ : 100 mg/kWh

Gas, sofern bei Gasfeuerungsanlagen im Abgas folgende Grenzwerte nicht überschritten werden:

NO_x : 100 mg/kWh

CO : 90 mg/kWh

sofern bei atmosphärischen Gasfeuerungsanlagen mit einer Gesamtheitsleistung von max. 120 kW je Gebäude folgende Grenzwerte nicht überschritten werden:

NO_x : 175 mg/kWh

CO : 100 mg/kWh.

Holz in naturbelassenem, stückigem und lufttrockenem Zustand darf nur in offenen Kaminen verbrannt werden und in Holzbrandöfen mit Flachfeuerung bis max. 11 kW Nennwärmeleistung, die nach DIN 18891, 18892 und 18895 geprüft sind und nicht vorrangig für Heizzwecke geeignet sind. Dabei dürfen folgende Grenzwerte nicht überschritten werden:

CO : 0,2 % bezogen auf 13 % O₂ Behalt.

Nachweise für die Emissionsbegrenzung sind bei Bauabnahme zu erbringen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO)

1. Gestaltung der Gebäude;
(§ 73 (1) 1 LBO)

1.1 Dächer

Die Dachformen, Firstrichtungen und Dachneigungen entsprechen den jeweiligen Planeinschrieben.

Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind Pfannen aus Ziegel oder Beton in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden. Als Ausnahme können für den Einbau von Sonnenkollektoren auch andere, nicht reflektierende Materialien in den o.g. Einfärbungen zugelassen werden.

Garagen mit Flachdächern sind mit einer intensiven Dachbegrünung auszuführen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind entweder in Form einer Satteldachgaube mit gleicher Dachneigung wie Hauptdach oder als Schleppgaube zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie symmetrisch zur Mittelachse der Gebäude-
seite angeordnet sind.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte und der Dachaufbauten darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

1.3 Fassaden

Die Gebäudefassaden sind zu verputzen; als Fassadenverkleidung sind auch Brettverschalungen aus Holz zulässig.

2. Freiflächen;
(§ 73 (1) 5 LBO)

2.1 Gestaltung der Freiflächen

Freiflächen sind mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen. Befestigte Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen (z.B. wassergebundene Decken, Platten- oder Pflasterbeläge in Sandbett, Rasenpflaster).

Bei der Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen sind einheimische Gehölze zu verwenden.

3. Niederspannungsfreileitungen;
(§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig, sofern sie nicht zu öffentlichen Zwecken dienender Telegraflinien benutzt werden.

4. Ordnungswidrigkeiten:
(§ 74 (2) 2 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer aufgrund der Landesbauordnung getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

III. Hinweise

1. Kinderspielplätze

Auf die Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß § 10 (2) LBO wird ausdrücklich hingewiesen. Es ist darauf zu achten, daß in der Nähe der Kinderspielplätze keine Giftpflanzen sind bzw. angepflanzt werden.

2. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die Aufteilung der in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen kann beim Ausbau im Rahmen von § 125 BauGB modifiziert werden.

3. Fluglärm

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes liegt außerhalb des Bereichs, für den fluglärmbedingt besondere Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Dennoch wird auf die Möglichkeit entsprechender Einzelschallereignisse hingewiesen.

4. Stellplatznachweis

Für den Nachweis notwendiger Stellplätze gelten folgende Richtwerte:

1,5 Stellplatz pro Wohneinheit. Ausnahme können bei Pflege-, Altersheimen und ähnlichen Einrichtungen zugelassen werden.

5. Grundwasser

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als bisherige Gründungen, vor allem bei Tiefgaragen, ist eine hydrologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden oder eine vorübergehende Grundwassersenkung notwendig wird, ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

6. Be- und Entlüftung von Tiefgaragen

Bei Tiefgaragen ist die Be- und Entlüftung so zu gestalten, daß dadurch keine Belästigung der Anwohner verursacht wird. Falls eine Be- und Entlüftungsanlage notwendig wird, sind die Ent- und Zuluftkamine in die Gebäude zu integrieren.

7. Erdaushub

Der bei den Bauarbeiten angefallene Erdaushub ist möglichst auf eigenem Grundstück wieder einzubauen. Eine Änderung des natürlichen Geländes kann vorgenommen werden. Das neue Gelände ist dem Nachbargelände anzupassen.