



## FACHBEREICH STADTPLANUNG

### Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

#### „Wohngebiet Bäumlesäcker“

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemarkung Hohenacker. Es wird begrenzt im Norden durch die Bergstraße, im Osten durch die Wohnbebauung entlang der Hofstetterstraße, im Süden durch die Straße „Erlenweg“ und den Fußweg Flstnr. 1658 und im Westen durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Flstnrn. 1661, 1659, 1654 und Teile der westlichen Grenze des Grundstücks Flstnr. 1614.

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

1554/1, 1557/1, 1568, 1592, 1592/1, 1593/1, 1593/2, 1593/3, 1594, 1595, 1595/1, 1596/1, 1596/2, 1596/3, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1654, 1655, 1656/1, 1656/2, 1657/1, 1657/2, 1659, 1661, 1662, 1663 und Teilbereiche der Grundstücke Flstnr. 1614 und 89 der Gemarkung Hohenacker.

Für den außerhalb des Gebietes liegenden ökologischen Ausgleich des Schutzgutes Boden sind dem Plangebiet Flächen zugeordnet:

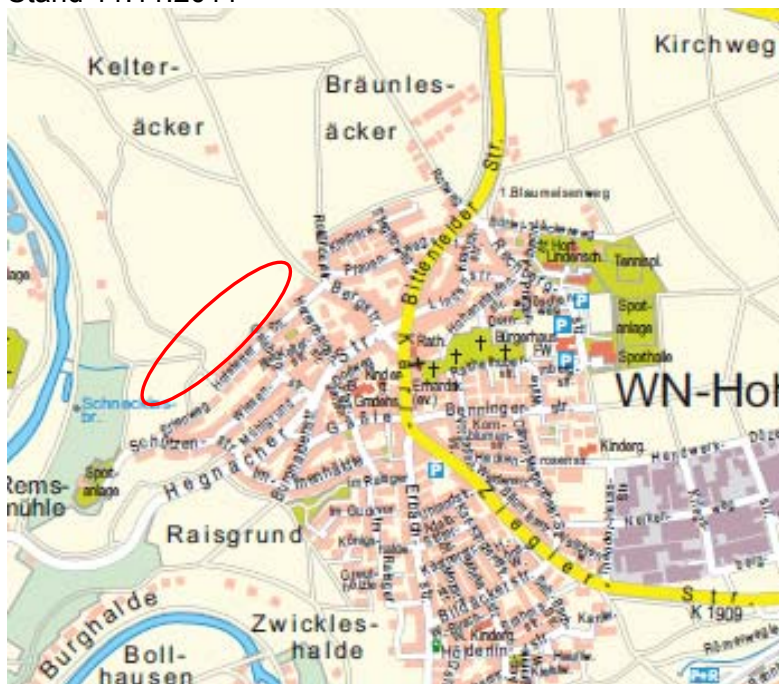
Zuordnung von Teilbereichen des Gewässers der Rems am Hegnacher Wehr, Gemarkung Hegnach: Einbau einer Sohlrampe zur Passierbarmachung des Gewässers für aquatische Lebewesen (siehe Lageplan Bebauungsplan).

Für den Artenschutzrechtlichen Ausgleich sind außerhalb des Plangebietes die Grundstücke Flstnr. 1632, 1644, 1649, 1650/1 und 2066/1 zugeordnet.

### Planbereich 44

#### Textliche Festsetzungen

Stand 11.11.2011



Kartenausschnitt

# TEXTFESTSETZUNG

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen ( 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO)

### 1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

**WA** = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Solaranlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig.

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO

#### 1.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.

#### 1.1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, 18 BauNVO)

##### 1.1.4.1 EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe siehe Planeinschrieb

Die Höhenangaben des Erdgeschossfußbodens sind in den Bereichen, in welchen das Dachflächenwasser zur Versickerung in die öffentliche Grünfläche abgeleitet wird, als Mindestmaße ( EFH = Rohfußbodenhöhe +0,50m) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden über dem bestehenden Gelände, gemessen in der Mitte des Gebäudes, festgelegt.

##### 1.1.4.2 THmax = maximale Traufhöhe siehe Planeinschrieb

Die maximale Traufhöhe (THmax = Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Oberkante Dachhaut) wird als Höchstmaß über der Mitte (Straßenachse) der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertiger Straßenendbelag) gemessen in der Mitte des Gebäudes, in Verbindung mit Ziffer 1.1.4.3, festgesetzt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen die Traufhöhen gegenüber dem baulich verbundenen Gebäude ausnahmsweise nur um maximal 1,0 m abweichen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn diese durch die Gelände- sowie Straßenhöhen bedingt sind, und das Ortsbild durch die Abweichung nicht beeinträchtigt wird.

#### 1.1.4.3 FHmax = maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe ist bei Hausgruppen auf 3,75 m und bei Einzel- und Doppelhäusern auf 3,25 m - gemessen ab der maximalen Traufhöhe - festgesetzt.

### 1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

**a<sub>1</sub>** = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Hausgruppen auf maximal 35,0 m –**

**a<sub>2</sub>** = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der  
**Einzelhäuser auf maximal 13,0 m - und der  
Doppelhäuser auf maximal 20,0 m -**

**a<sub>3</sub>** = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
- i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Hausgruppen auf maximal 30,0 m –**

**ED** = Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**H** = Es sind nur Hausgruppen zulässig.

### 1.3 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

↔ Firstrichtung des Hauptbaukörpers siehe Planeinschrieb

### 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

### 1.5 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### 1.5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Folgende Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Kinderspielgeräte
- Zisternen

- Geräteschuppen/Geschirrhütte: pro Einzelgrundstück ist ein Geräteschuppen/Geschirrhütte mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m<sup>2</sup> und zulässig. Dieser ist von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen mindestens 0,50 m abzurücken (vergl. Ziffer 2.3). Wände, die sich zur Verkehrsfläche orientieren, sind zu beranken (Pflanzenliste vgl. Ziffer 4.11)
- Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter (vgl. Ziffer 2.3.1)
- Einfriedigungen / Stützmauern (vgl. Ziffer 2.3.4)
- Abstellplätze für Fahrräder

#### 1.5.2 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen die nicht unter Ziffer 1.5.1 genannt sind, sind unzulässig.

#### 1.6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie ( § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die südwestlichen Dachflächen der Hauptgebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mind. 50 % mit Solaranlagen zu versehen.

#### 1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Garagen (GA), Carports (CP), Stellplätze (ST) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen (TGA = Garagen/Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche) sind unzulässig.

Ausnahmsweise kann bei Doppelhäusern, bei denen keine Garage im seitlichen Grenzabstand errichtet werden kann, ein Carport ( überdachter Stellplatz ohne Seitenwände) in der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche zugelassen werden.

Im Bereich der Hausgruppen dürfen in der für Stellplätze festgesetzten Fläche pro Gebäude ein offener Stellplatz und ein Carport errichtet werden. Die verbleibende Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 1.8 Öffentliche Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planeinschrieb:

- Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:  
Öffentliche Parkplätze/Verkehrsrün
- Die im Lageplan dargestellte Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nachrichtlich übernommen.
- Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Ver-

kehrfläche, sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

1.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
siehe Planeinschrieb

Ableitung von Straßen- und Dachflächenwasser:

Im Baugebiet wird das auf Dachflächen und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser, getrennt vom häuslichen Brauch- und Abwasser, in eine Trennkanalisation eingeleitet.

In den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen muss das auf den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser von Dächern und Grünflächen über die geplanten Regenwasserkanäle in die Retentionsmulden verzögert abgeleitet werden (siehe Minimierungsmaßnahme M12 des Grünordnungsplanes)

Die Retentionsflächen sind als flache Wiesenmulden auszubilden  
Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

Flächen für das Parken sowie private Wege und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen

(siehe Minimierungsmaßnahme M11 des Grünordnungsplanes)

Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.(vgl. Ziffer 2.1.2.3)

Hinweis: Die Lage und Höhe der Kanäle und Mulden ist der Erschließungsplanung zu entnehmen. Die Einzeichnung im Lageplan des Bebauungsplans erfolgt als nachrichtliche Übernahme.

1.10 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Fläche

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsunternehmen.  
Die mit Leitungsrecht belegte Fläche hat eine Breite von max. 3,0 m.  
Den Versorgungsunternehmen ist bei Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten der Zugang zu den Kanalschächten zu gewähren.

Die im Hinweisblatt „Überbauung städtischer Abwasserkanäle – Forderungen der Stadt Waiblingen“ genannten Forderungen sind zwingend einzuhalten.

GR/FR Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der nordöstlich angrenzenden Grundstücke, der Feuerwehr und sonstige Rettungsfahrzeuge sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Die im Lageplan dargestellten Leitungstrassen dürfen nicht bepflanzt und bebaut werden und müssen für den Versorgungsträger jederzeit zugänglich sein.

1.11 Öffentliche und private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Spielanlagen für Kinder verschiedener Altersstufen zulässig.

Die öffentliche Grünfläche ist zu unterhalten und darf weder versiegelt noch unterbaut werden.

In der öffentlichen Grünfläche sind Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen geplant.

(siehe Minimierungsmaßnahme M2 und Kompensationsmaßnahmen K1/PFG 1, K3/PFG3 und K4/PFG4 des Grünordnungsplanes).

Die Bepflanzung ist naturnah auszurichten, d.h. es sind heimische, standortgerechte Arten (siehe Pflanzliste Ziffer 4.11) zu verwenden.

Die Maßnahmen des Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise“ des Grünordnungsplans "Wohngebiet Bäumlesäcker " des Büros Landschaftsökologie + Planung Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft vom 19.10.2006 sind planungsrechtliche Festsetzungen dieses Planes (§ 9 (1a) BauGB) und somit verbindlich.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasserrückhaltung und -beseitigung

Im Plangebiet ist eine getrennte, naturnahe Ableitung des Niederschlagswassers über ein System aus Oberflächenwasserleitungen und Retentionsflächen zur Rems festgesetzt.

Die Grundstücksentwässerung hat im modifizierten Trennsystem zu erfolgen.

Schicht-, Druck und Stauwasser, das über Drainung gesammelt wird, darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Oberflächen- und Dachflächenwasser muss grundsätzlich über das alternative Ableitungssystem geleitet werden.

Punktuelle Versickerung/Versickerungsschächte im Rahmen des Gemeingebrauchs sind gemäß den Ausführungen des geologischen Erschließungsgutachtens des Büros Dr. Behringer, Stuttgart vom 04.09.2006 zulässig.

(siehe Minimierungsmaßnahme M12 des Grünordnungsplanes)

1.13 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht werden. Geplant ist insbesondere die Anlage von Hecken, lockeren Gehölzpflanzungen, Baumpflanzungen und von Streuobstwiesen. Um die Maßnahmen realisieren zu können, werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (A). Auf diesen werden Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt (siehe Kompensationsmaßnahmen des Grünordnungsplanes).

Die Maßnahmen des „Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise“ des Grünordnungsplans "Wohngebiet Bäumlesäcker" des Büros Landschaftsökologie + Planung Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft vom 19.10.2006 sind planungsrechtliche Festsetzungen dieses Planes (§ 9 (1a) BauGB) und somit verbindlich.

#### 1.13.1 Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB (innerhalb des Plangebietes)

##### 1.13.1.1. Öffentliche Grundstücksflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Spielanlagen für Kinder verschiedener Altersstufen zulässig.

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ( A, ) ist Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kompensationsmaßnahmen K1, K3 und K4 des Grünordnungsplanes).

Sie ist als Obstwiese und Streuobstwiese anzulegen, mit Obstbäumen zu ergänzen und so zu erhalten

In der festgesetzten Fläche A sind Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen geplant (siehe Minimierungsmaßnahme M11des Grünordnungsplanes).

Innerhalb der Retentionsflächen (siehe Minimierungsmaßnahme M12 des Grünordnungsplanes) sind teilweise Naturspielbereiche geplant, soweit sie keine Bodenversiegelung verursachen.

##### Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die in der öffentlichen Grünfläche und damit in der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen liegen, sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. siehe Minimierungsmaßnahme M2/PFB1 des Grünordnungsplanes).

##### Anlage von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von Bäumen in den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kompensationsmaßnahmen K1/PFG 1, K3/PFG3 und K4/PFG4 des Grünordnungsplanes). zur Anlage von Streuobstwiesen.

##### 1.13.1.2 Private Grundstücksflächen

###### Pfg 1 - Pflanzgebot -

Das Pflanzgebot des Grünordnungsplans dient als Ausgleichsmaßnahme (siehe Kompensationsmaßnahme K2/PFG2 des Grünordnungsplanes).

#### 1.13.2 Ausgleichsmaßnahmen, welche als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB (außerhalb des Plangebietes)

Die im B-Plan festgesetzten externen Ausgleichsflächen (A\*) dienen als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

(siehe Kompensationsmaßnahme K6 des Grünordnungsplanes):

Zuordnung von Teilbereichen des Gewässers der Rems am Hegnacher Wehr, Gemarkung Hegnach: Einbau einer Sohlrampe zur Passierbarmachung des Gewässers für aquatische Lebewesen

( siehe Lageplan Bebauungsplan).

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich sind außerhalb des Plangebietes die Grundstücke Flstnr. 1632, 1644, 1649, 1650/1 und 2066/1 zugeordnet als Kohärenzsicherungsmaßnahme zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der im SPA-Gebiet gemeldeten Arten bzw. der nach BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Vogelarten.

1.14 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Hinweis: Im Grünordnungsplan des Büros Landschaftsökologie + Planung Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft vom 19.10.2006, auf den verwiesen wird, sind in den Artenlisten geeignete standortgerechte Bäume und Sträucher angegeben, die für die Pflanzungen empfohlen werden.

1.14.1 Pflanzgebote  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Neupflanzung von Obst- / heimischen Laubbäumen:  
Pro 100 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obst- bzw. heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene zu erhaltende Bäume sind anrechenbar.  
(Siehe Kompensationsmaßnahme K5/PFG 5 des Grünordnungsplans)
- PFG 1 - Im Baugebiet ist zusätzlich ein hochstämmiger Solitär-/Laubbäume entlang der östlichen Erschließungsstraße auf der privaten Grundstücksfläche entsprechend des Planeinschriebs zu pflanzen  
(Siehe Kompensationsmaßnahme K2/PFG 2 des Grünordnungsplans)

1.14.2 Pflanzbindung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

PFB Pflanzbindung für Einzelbäume  
Die festgesetzten Einzelbäume sind innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(Siehe Minimierungsmaßnahme M2/PFB 1 des Grünordnungsplans)



1.15 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 1.15.1 Abgrabungen sind in den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen unzulässig.
- 1.15.2 Das natürliche Gelände zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche der Bauzeilen, welche südwestlich/westlich der Verkehrsfläche liegen, ist zwingend auf Straßenniveau aufzuschütten.
- 1.15.3 Im übrigen sind im gesamten Plangebiet Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes außerhalb der Flächen für das Wohngebäude nur bis zu max. 0,50 m zugelassen.
- 1.15.4 Es sind entweder Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes zulässig. Direkte Kombinationen von Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 0,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten. Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,5 m zu dulden.

## 2. Örtliche Bauvorschriften ( § 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dachform, Dachgestaltung siehe Planeinschrieb

Hauptgebäude:

Es sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 38° zulässig.

Garagen:

Es sind Flachdächer zulässig. Alle Flachdächer sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Substrataufbau beträgt mindestens 8 cm.

(siehe Ziffer 8.3 des Grünordnungsplans)

Doppelhäuser und Hausgruppen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

#### **Solaranlagen**

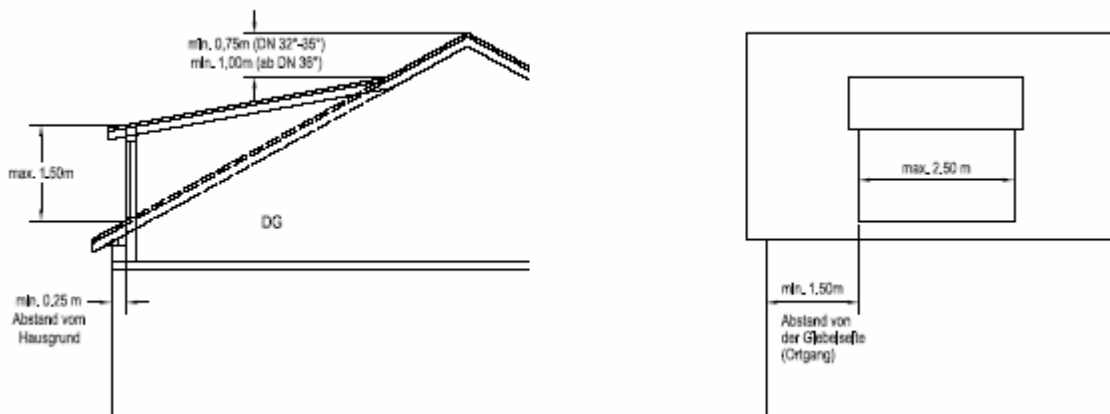
Alle südwestlichen Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mind. 50% mit Solaranlagen zu versehen. ( siehe Ziffer 1.6)

#### 2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Auf Gebäuden mit Satteldächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit nachfolgend aufgeführten Einschränkungen zugelassen.

- die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte einschließlich der Giebelgauben bzw. Zwerchgiebel darf in der Summe höchstens 40% der dazugehörigen Trauflänge betragen.
- pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform für Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte zugelassen.
- bei Giebelgauben bzw. Zwerchgiebel sind keine Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zugelassen.
- einzelnen Gauben sind bis zu einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig.
- Dacheinschnitte sind bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m zugelassen.
- der Abstand des Dachaufbaus oder Dacheinschnitts von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m, der Abstand vom Hausgrund mindestens 0,25 m betragen. (s. Skizze)

- zwischen den Dachaufbauten oder Dacheinschnitten muss mindestens ein Sparrenfeld (ca. 80 cm) Dachfläche verbleiben.
- Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur in der unteren Ebene des Dachs zugelassen. Die Oberkante der Dachgaube oder des Dacheinschnitts muss bei Dächern mit einer Dachneigung von 32° bis 35° mindestens 0,75 m und bei Dächern ab einer Dachneigung ab 36° mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen (vertikal gemessen).
- Die Wandhöhen der Dachgauben über Dach dürfen maximal 1,50 m betragen. (s. Skizze)
- bei einer Dachneigung von 32° bis 38° sind nur Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig.
- die Farbe der Dachdeckung der Gaube sollte möglichst der des Hauptdaches entsprechen.
- Auf den Dachaufbauten sind integrierte Lösungen in der Dachfläche für Solaranlagen zulässig.



## 2.2 Fassadengestaltung

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig (ausgenommen sind Solaranlagen).

Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

## 2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wie Zulässigkeit von Einfriedigungen und von privaten Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.3.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

### 2.3.2 Unbebaute Flächen der Baugrundstücke

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und als dauernde Grünfläche zu unterhalten.

### 2.3.3 Stellplätze und Zufahrten

Offene Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen etc.) anzulegen und zu begrünen.

(siehe Minimierungsmaßnahme M 11 des Grünordnungsplans)

Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.

### 2.3.4 Einfriedigungen und private Stützmauern

Einfriedigungen entlang der Grenzen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie der Ausgleichsflächen sind nur als Hecken, Holzzäune und eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m im Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche zulässig.

Zwischen den privaten Grundstücken sind lebende Einfriedigungen und Sichtschutzwände zwischen Terrassen bis zu max. 1,8 m Höhe zugelassen. Sichtschutzwände zwischen Terrassen sind auf eine maximale Länge von 3,0 m beschränkt.

Tote Einfriedigungen zwischen den privaten Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

## 2.4 Außenantennen

( § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO )

Mehr als eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen. Bei Satteldächern dürfen sie nicht über den Dachfirst hinausragen. Sie sind ausschließlich an der Dachfläche zulässig.

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Verkabelung möglich ist.

## 2.5 Freileitungen

( § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO )

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 2.6 Stellplatzverpflichtung

( § 74 Abs. 2 LBO )

### 2.6.1 Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche gilt die Regelung nach § 37 LBO.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

2.6.2 Für Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit gilt:

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO wird auf 2 Stellplätze/Wohneinheit festgesetzt.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 213 BauGB und § 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

3. Aufzuhebende Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Bebauungspläne aufgehoben.

- Bebauungsplan „Haldenäcker III“ , rechtskräftig seit 13.05.1976, Verf.-Nr. 44/13

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ vom 06.02.2009 wird hingewiesen.

4.2 Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG) sind zu beachten.

Auf das für das Land Baden-Württemberg seit dem 09.12.2004 gültige Landes-Bodenschutz – und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ 06.02.2009 wird hingewiesen.

Bei Dachbegrünung sollte der Substratauflage zur Übernahme der erforderlichen Bodenfunktionen anteilig Oberboden zugefügt werden.

4.3 Geologie

4.3.1 Geotechnik (Baugrunduntersuchungen)

Es wird auf das Geologische Erschließungsgutachten des Geologischen Büros Dr. Behringer, Stuttgart, vom 04.09.2006 hingewiesen. Darüber hinaus empfiehlt das Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bei setzungsempfindlichen Bau-

werken sowie bei Abtragung schwerer Bauwerkslasten und umfangreichen Erdbewegungen durchzuführen.

#### 4.3.2 Geothermie

Prinzipiell gelten für den eventuell geplanten Bau von Erdwärmesonden die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des UM (2005). Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem für oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht ([www.lgrb.uni-freiburg.de](http://www.lgrb.uni-freiburg.de)).

Auf die Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden (LQS EWS) vom 7. Oktober 2011 (<http://www.um.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/87437>) wird verwiesen.

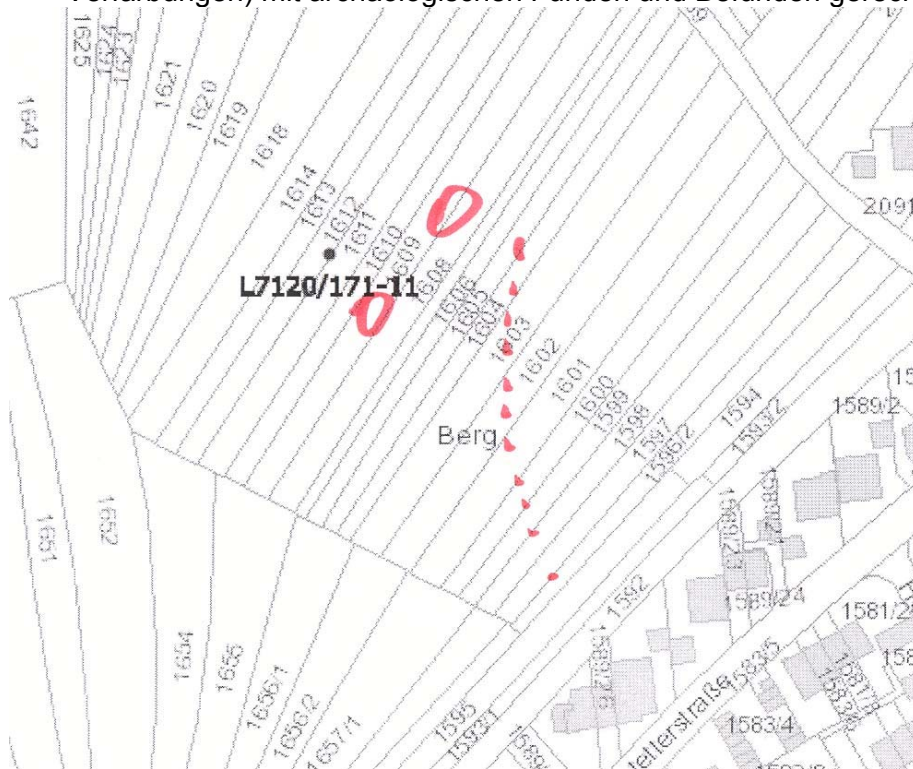
#### 4.4 Bauten in Deutschen Erdbebengebieten

Das Baugebiet liegt in der seismischen Zone 0 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

#### 4.5 Denkmalschutz

Meldepflicht für Bodenfunde § 20 DSchG.

Gemäß der beigefügten Skizze wurde aufgrund von Luftbildbefunden (kreisförmige Verfärbungen) mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet.





Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand wurden gemäß der beige-fügten Skizze entlang der Haupterschließungsstraße durch den Planungsträger Baggerschnitte mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Auf das Protokoll des Landesdenkmalamtes über die durchgeführten Untersuchungen wird verwiesen.

#### 4.6 Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich sind einzustellen.

Ggf. belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken (§ 4 Abs. 1 BodSchG) sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Auf das für das Land Baden-Württemberg seit dem 09.12.2004 gültige Landes-Bodenschutz – und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Auf das Informationsblatt des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Baumaßnahmen im Bereich altlastverdächtiger Flächen“ vom 05.02.2009 wird hingewiesen.

#### 4.7 Alternative Energiegewinnung

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht.  
Anlagen dieser Art sind zulässig.

#### 4.8 Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten. Dies gilt insbesondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz - NRG wird hingewiesen.

#### 4.9 Dachflächenwasser

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen zur Bewässerung von Grünflächen, Gärten und die Brauchwassernutzung ist gestattet.

Die Vorschriften zur Nutzung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Auf das Informationsblatt „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ vom 27.01.2009 des Umweltschutzamts des Rems-Murr-Kreises wird hingewiesen.

#### 4.10 Schlupf- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

Die Anlage architektonischer Schlupf- und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse wird empfohlen.

#### 4.11 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

##### 1: Einzelbaum:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, 16/18

Botanischer Name	Deutscher Name	Haupt-sortiment	Neben-sortiment
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		x
Fraxinus excelsior	Gew. Esche	X	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	X	
Quercus robur	Stiel-Eiche	X	
Tilia cordata	Winter-Linde		x
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		x

##### 2 Verwendungsbereich: Straßenraum

(Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 2001, Auswahl der erprobten Arten und Sorten)



Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchshöhe und Wuchsbreite				
		große Bäume		mittelgroße Bäume		kleine Bäume
		Höhe > 20m		Höhe 10 - 20m		Höhe < 10m
		Breite > 10m	Breite < 10m	Breite > 10m	Breite < 10m	Breite < 10m
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>					X
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'				X	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'				X	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'					X
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'				X	
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'				X	
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>				X	
Birne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'				X	
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	X				
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	X				
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'				X	
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'					
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'			X		
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'				X	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'				X	
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	X				
Kaiserlinde	<i>Tilia vulgaris</i> 'Pallida'	X				

### 3 Obstbäume (nur Hochstämme!)

Kirschen	Birnen	Zwetschgen	Äpfel
Frühe Rote Meckenheimer	Oberösterreichische Weinbirne	Bühler Frühzwetschgen	Schwaikheimer Rambour
Sitze Braune	Gelbmöstler	Hauszwetschge	Boskoop
Große Schwarze Knorpel	Grüne Jagdbirne	Ersinger Frühzwetschge	Bohnapfel
Hedelfinger	Bayerische Weinbirne		Bratzelapfel
Büttners Rote Knorpel	Schweizer Wasserbirne		Brettacher
Schneider Späte Knorpel			Danziger Kant
			Engelsapfel
			Hauxapfel
			Jakob Fischer
			Jakob Lebel
			Kardinal Bea
			Bittenfelder
			Welschisner
			Winterrambour

### 4.12 Abstellplätze für Fahrräder

Auf den Baugrundstücken sollen Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden.

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes

Waiblingen, den 19.12.2011  
Dezernat III  
Fachbereich Stadtplanung

.....gez. Priebe.....  
B. Priebe Bürgermeisterin

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132 mit den jeweiligen Änderungen.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) mit den jeweiligen Änderungen sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

**Verfahrensvermerke:**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	01.07.2004
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	08.07.2004
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	02.09.2004
Darlegung und Erörterung der Planung	13.09.- 27.09.2004
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	23.09.2004/24.04.2006
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	15.10.2004/04.09.2006
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	19.10.2006
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	26.10.2006
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	24.10.2006
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	06.11 – 06.12.2006
Erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	06.10.2011
Erneuten Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	13.10.2011 Nr. 41 Jg. 35
Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	07.10.2011
Erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	24.10 – 07.11.2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	15.12.2011
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	22.12.2011
In-Kraft-Treten	22.12.2011

**Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Waiblingen übereinstimmen.

Waiblingen, den 19.12.2011

.....gez. Priebe.....

B. Priebe, Bürgermeisterin