

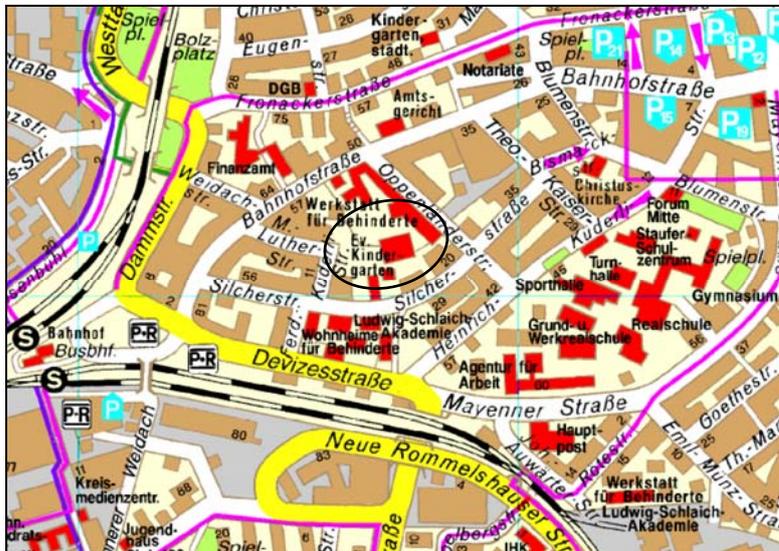
## Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Oppenländerstraße“

begrenzt wird der Geltungsbereich

- Im Norden von den Grundstücken Flst. Nr. 2099/9, Flst. Nr. 2099/10 und dem nördlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2102/1.
- Im Osten von der Oppenländerstraße (Flst. Nr. 2111) und dem östlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2102/1.
- Im Süden von den Grundstücken Flst. Nr. 2101, Flst. Nr. 2129/6, Flst. Nr. 2131, Flst. Nr. 2132, Flst. Nr. 2134, Flst. Nr. 2135 und Flst. Nr. 2159.
- Im Westen von der Martin-Luther-Straße (Flst. Nr. 2143/9), der Ferdinand-Küderli-Straße (Flst. Nr. 2133) und dem Grundstück Flst. Nr. 2099/11.

### Planbereich 01.03 Textliche Festsetzungen

26.05.2014



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

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO.

Im WA darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

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

Die Höhen baulicher Anlagen (HbA) als Höchstmaß in Metern werden über dem unteren Bezugspunkt (BZP) gemessen.

BZP = Die Höhe der Oberkante (fertiger Straßenendbelag) der angrenzenden FR/GR/LR-Fläche in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte gemessen.

HbA<sub>1</sub> = Oberster Dachabschluss einschließlich Attika in Meter entsprechend Planeinschrieb.

HbA<sub>2</sub> = Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung in Meter entsprechend Planeinschrieb.

HbA<sub>3</sub> = Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung in Meter entsprechend Planeinschrieb.

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen (HbA<sub>1</sub>) sind

- durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie,
  - durch Aufzugsanlagen bis zu 20% der Dachfläche
- bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Die maßgebende GR/FR/LR-Fläche für die HbA-Festlegung ist im Lageplan mit Bezugspfeil gekennzeichnet.

- 1.2 Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
- o = offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- a = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 28 m.
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.4 Flächen für Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Ausnahmen sind hierbei Kinderspielgeräte.
- Fahrradstellplätze und Standorte für Müllbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der Fläche für unterirdische Garagen unterzubringen.
- Innerhalb der mit MÜ gekennzeichneten Fläche ist ein gemeinsamer Müllbehälterstandplatz nur für den Zeitraum der Abholung zulässig.
- 1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und ihre Einfahrten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Oberirdische Stellplätze (ST) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
- Unterirdische Garagen (GAU) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Die unterirdischen Garagen sind mit einer mindestens 0,4 m dicken Erdauflage zu überdecken und zu bepflanzen.
- Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- Ein- und Ausfahrten zu den unterirdischen Garagen sind nur im festgesetzten Bereich entsprechend Planeintrag zulässig.
- 1.6 Flächen für soziale Wohnraumförderung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Fläche ist nur geförderter Wohnraum zulässig.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung  
Die Rodungsarbeiten und das Freimachen des Baufeldes sind im Zeitraum zwischen 01.Oktober und dem 28.Februar (Winterhalbjahr) durchzuführen. Andernfalls ist zu Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel beeinträchtigt werden.

1.8 Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Mit Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Stadt Waiblingen und der zuständigen Versorgungsunternehmen.

FR = Mit Fahrrechten belastete Fläche zugunsten der Stadt Waiblingen, der Versorgungsfahrzeuge sowie der Angrenzer.

GR = Mit Gehrechten belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit.

1.9 Pflanzgebote/ Pflanzbindung  
(§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)

1.9.1 Pflanzgebote  
(§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pfg

Die mit pfg bezeichneten Flächen sind mit Rasen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dachbegrünung

Die Flachdächer der obersten Geschosse sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Der Substrataufbau muss mindestens 0,12 m betragen. Für die Begrünung wird Saat- bzw. Pflanzgut gebietsheimischer Wildblumen und Wildgräser aus gesicherten Herkünften (Sedum-Arten bzw. Kräuter-Gräser-Arten) empfohlen.

Pflanzen von Laubbäumen

Auf den im Lageplan bezeichneten Stellen sind Laubbäume gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden, sofern die ursprüngliche Gestaltungs-idee erhalten bleibt.

1.9.2 Pflanzbindung  
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Dauerhafte Erhaltung von Laubbäumen

Die zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

PFB: Dauerhafte Erhaltung eines Gehölzbestandes

Der zeichnerisch dargestellte Gehölzbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,1 m; Tiefe 0,4 m) für die Straße ein.

## 2. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

### 2.1 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

FD<sub>1</sub>/ FD<sub>2</sub>

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Flachdächer von 0° bis 3° zulässig.

Die Flachdächer sind – zwingend – zu begrünen.

Dachaufbauten sind unzulässig.

FD<sub>2</sub>

Es ist an mindestens zwei Gebäudeseiten ein Rücksprung des obersten Geschosses um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.

### 2.2 Garagen und Stellplätze, unbebaute Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Erschließungsflächen (Feuerwehrezufahrt, Fußwege, etc.) und oberirdische Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Porenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) herzustellen.

Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze und sonstige Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege, Terrassen oder Spielbereiche benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft so zu erhalten.

Das Gelände vor Wänden von unterirdischen Garagen (GAU) ist vollständig bis zur Oberkante Garagendecke einschließlich Aufbau und Erdüberdeckung aufzuschütten.

### 2.3 Abschirmung Abfallbehälterstandorte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auf dem Grundstück sind Müllbehälterstandplätze für den Zeitraum der Abholung nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße sowie vom Nachbargrundstück abzuschirmen.

### 2.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

a) entlang öffentlicher Verkehrsflächen:

Einfriedigungen entlang der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken, Holzzäune oder eingegrünte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und in einem Abstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzung zulässig.

b) zwischen privaten Grundstücken:

Zwischen den privaten Grundstücken sind lebende Einfriedigungen bis zu 1,8 m Höhe zugelassen. Tote Einfriedigungen und Mauern zwischen den privaten Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

Sichtschutzwände sind zwischen Terrassen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von max. 3,0 m, vom Gebäude aus gemessen, zulässig. Sie müssen in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.

2.5 Werbeanlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 11 LBO)

Je Betrieb oder Institution ist maximal eine Werbeanlage am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich und im Brüstungsbereich oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem.

Werbeanlagen sind bis zu einer Länge von 3,00 m zulässig. In der Summe dürfen die Werbeanlagen nicht mehr als 2/5 der Fassadenbreite in Anspruch nehmen. Werbeanlagen, bzw. Einzelbuchstaben dürfen generell eine Höhe von 0,4 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörpern (Kastenkörper sind beleuchtete Werbeanlagen ab einer Tiefe von 7 cm)
- Werbeanlagen in den Pflanzgebotflächen.

Werbeanlagen dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

2.6 Solaranlagen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 LBO)

Auf den begrünter Dächern ist eine Solarenergienutzung zulässig. Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zu Dachkante einhalten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

2.7 Stellplatzverpflichtung  
(§ 74 Abs. 2 LBO)

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.

2.8 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 wird folgender Bebauungsplan aufgehoben:

- Baugebietsplan, rechtskräftig seit 26.10.1963
- Baulinienplan „Heerstraße Süd“, Verf.Nr. 03.01/13\_BI3, rechtskräftig seit 29.07.1959
- Baulinienplan „Änderung Silcher- und Martin-Luther-Straße“, Verf.Nr. 01.03/30, rechtskräftig seit 09.01.1957

### **4. Hinweise:**

#### **4.1 Bodendenkmale**

Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG wird hingewiesen.

#### **4.2 Geologie**

Das Plangebiet befindet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Löss oder Lösslehm mit einer Mächtigkeit von größenordnungsmäßig 2-3 m überdeckt sind. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Im Plangebiet sind Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse, auf Grund von möglicher unterirdischer Gipsauslaugung nicht gänzlich ausgeschlossen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

#### **4.3 Abstellplätze für Fahrräder**

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

#### **4.4 Grundwasserschutz**

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde (Landratsamt) anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

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.

Auf das Hinweisblatt Nr. 2 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 11.02.2004 „Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III“ wird hingewiesen.

#### **4.5 Bodenschutz**

Es besteht die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg (LBodSchAG). Auf das Hinweisblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ (Stand02/2006) des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wird hingewiesen.

#### **4.6 Erdaushub**

Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. (Auskünfte: Landratsamt, Amt für Bodenschutz)

#### 4.7 Oberboden (Mutterboden)

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern.

#### 4.8 Unterboden

Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Siehe Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“ aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg.

#### 4.9 Kulturfähiger Boden

Ggf. ist beim Umgang mit kulturfähigem Boden (Gewinnung, Lagerung, Wiedereinbau), besonders im Hinblick auf die technische Vorgehensweise, nach Heft 10, Boden-Luft-Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg zu verfahren.

#### 4.10 Durchmischung von Boden

Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist unzulässig.

#### 4.11 Anschüttungen

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig.

#### 4.12 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Pflanzliste 1: Laubbäume für den Einzelstand oder Baumreihe / Baumgruppe

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gew. Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Stuttgart,

Waiblingen, 26.05.2014

.....  
C.Miracapillo  
R.Schneider  
ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart

.....  
B. Priebe, Bürgermeisterin  
Dezernat III, Fachbereich Stadtplanung

**Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. 2004 I. S. 2414) mit den jeweiligen Änderungen.

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.

**Verfahrensvermerk:**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	25.04.2013
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	16.05.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am	16.05.2013
Darlegung und Erörterung der Planung	vom	27.05.2013
	bis	10.06.2013
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	23.05.2013
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	30.01.2014
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am	
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	13.02.2014
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom	14.02.2014
	bis	14.03.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	17.07.2014
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am	24.07.2014
In Kraft treten	am	24.07.2014

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, 21.07.2014

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