

Rems-Murr-Kreis  
Stadt Waiblingen  
Gemarkung Bittentfeld

Bebauungsplan

# "BEETHOVENSTRASSE III U. IV"

Lageplan

M. 1:500

Planbereich : 24  
Bestand der Planung : 1 Blatt

Verf.-Nr. 30

Gesetzliche Grundlagen :  
Baugesetzbuch [BauGB] vom 08.12.1986  
mit Änderungen  
Baunutzungsverordnung [BauNVO] vom 23.01.1990  
mit Änderungen  
Landesbauordnung [LBO] vom 28.11.1983  
mit Änderungen

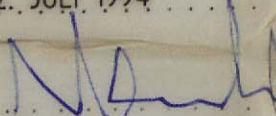
Gefertigt :  
Waiblingen, den 18.02.1994  
Stadtplanungsamt

Gutcke

1. Aufstellungsbeschluß im Gemeinderat am 19. SEPT. 1991
2. Aufstellungsbeschluß öffentlich bekanntgemacht  
[ § 2 (1) BauGB ] im Staufer-Kurier Nr. 41  
vom 10. OKT. 1991
3. Bürgerbeteiligung [ § 3 (1) BauGB ]
  - 3.1 Bekanntmachung im Staufer-Kurier Nr. 39  
vom 24. SEPT. 1992
  - 3.2 Planaushängung vom 07. OKT. 1992
  - 3.3 Info-Veranstaltung bis 21. OKT. 1992  
am 22. OKT. 1992
4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
[ § 4 BauGB ] mit Schreiben vom 22. NOV. 1991
5. Öffentliche Auslegung [ § 3 (2) BauGB ]
  - 5.1 Beschluß im Gemeinderat am 27. MAI 1993  
24. MÄRZ 1994
  - 5.2 Öffentliche Bekanntmachung im Staufer-Kurier Nr. 22 / 15  
vom 03. JUNI 1993
  - 5.3 Benachrichtigung der Träger öffentlicher  
Belange durch Schreiben vom 14. APR. 1994
  - 5.4 Öffentliche Auslegung vom 04. JUNI 1993  
bis 14. JUNI 1993  
25. APR. 1994  
14. JULI 1993  
25. MAI 1994
6. Satzungsbeschluß [ § 10 BauGB ]  
im Gemeinderat am 06. JULI 1994
7. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (6)  
Baumaßnahmengesetz in der Fassung vom  
28.04.1993 dem Regierungspräsidium Stuttgart  
nicht anzuzeigen.

8. Die bundes- und landesrechtlichen  
Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Waiblingen, den 12. JULI 1994

  
Denk  
Bürgermeister

9. Inkrafttreten des Bebauungsplans [ § 12 BauGB ]  
durch ortsübliche Bekanntmachung im Staufer-Kurier

Nr. 28  
vom 14. JULI 1994



**Verfahrensvermerke  
für vereinfachte Änderung nach  
§ 13 BauGB**

**1. Bürgerbeteiligung ( § 3 (1) BauGB )**

**1.1 Bekanntmachung im Staufer - Kurier**

Nr. ....

vom .....

**1.2 Planaushängung**

vom .....

bis .....

**1.3 Info - Veranstaltung**

am .....

**1.4 Stellungnahme der betroffenen Bürger**

vom 23.10.1998

bis 12.11.1998

**2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
( § 4 BauGB ) mit Schreiben**

vom .....

**3. Satzungsbeschluß ( § 10 BauGB ) i.V. mit § 13 BauGB  
im Gemeinderat**

am 17.12.1998

**4. Die bundes- und landesrechtlichen  
Verfahrensvorschriften wurden beachtet**

Waiblingen, den 01.02.1999



Baubürgermeister

**5. Inkrafttreten des Bebauungsplans ( § 10 (3) BauGB )  
durch ortsübliche Bekanntmachung im Staufer - Kurier**

Nr. 5

vom 04.02.1999

1. Bebauungsplanentwurf

1.1 Entwurf:

.....  
Rienhardt

1.2 Bearbeitung:

.....  
Ott-Najafi

1.3 Gezeichnet:

.....  
Bönnighaus

2. Grünordnung

2.1 Grünplanung:

.....  
Koch

3. Verkehrsflächen

3.1 Verkehrsplanung:

.....  
Ingenieurbüro Fischer/Rubow

4. Kataster

4.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster

Waiblingen, den 29.7.1991  
Stadtbauamt - Vermessung

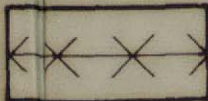
Schelling  
Schelling



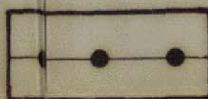
# Züchenerklärung

WA

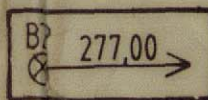
Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO



Grenze unterschiedlicher Traufhöhen und/oder  
Bezugspunkte



Grenze unterschiedlichen Maßes der baulichen  
Nutzung  
§ 16 [5] BauNVO



Bezugspunkt  
§ 18 [1] BauNVO

H max

Traufhöhe : Höchstmaß  
§ 18 [2] BauNVO

0,4

Grundflächenzahl  
§ 19 [1] BauNVO

0,8

Geschoßflächenzahl  
§ 20 [2] BauNVO

a

Abweichende Bauweise  
§ 22 [4] BauNVO



Stellung baulicher Anlagen und zulässige  
Hauptfirstrichtung  
§ 9 [1] Nr.2 BauGB und § 73 [1] LBO



Überbaubare Grundstücksfläche  
§ 23 BauNVO

Baugrenze  
§ 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
§ 23 BauNVO

Fläche für den ruhenden Verkehr  
§ 9 [1] Nr. 4 und § 22 BauGB, § 12 BauNVO

GA

Fläche für Garagen

GAU

Fläche für Garagen unter Gelände



Verkehrsflächen  
§ 9 (1) Nr.11 BauGB



Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung



Gehweg



Geh- und Radweg



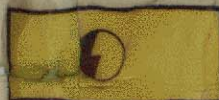
Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg



Öffentliche Parkplätze



Verkehrsgrün



Fläche für Versorgungsanlagen : Trafostation  
§ 9 (1) Nr.12 BauGB



Fläche für Abfallentsorgung : Abfallcontainer  
§ 9 (1) Nr.14 BauGB



Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit  
§ 9 (1) Nr.21 BauGB

Öffentliche Grünfläche  
§ 9 (1) Nr.15 BauGB



Parkanlage mit Spielgeräten

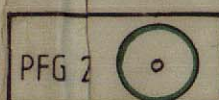


Spielplatz

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen  
§ 9 (1) Nr.25a BauGB



Anzupflanzende hochstämmige Obstbäume



Anzupflanzende hochstämmige mittelkronige Einzelbäume

Pflanzbindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
§ 9 (1) Nr. 5b BauGB

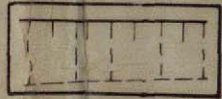


Vorhandene Bepflanzung die zu erhalten  
und fachgerecht zu pflegen ist

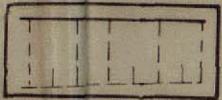


Vorhandene Einzelbäume, die zu erhalten und fachgerecht  
zu pflegen sind

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen  
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB



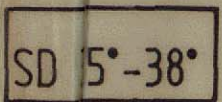
Aufschüttungen



Abgrabungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
§ 9 (6) BauGB



Gleichgenigtes Satteldach : Neigung 35°-38°  
§ 73 (1) LBO



In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text wird folgendes festgesetzt:

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (3) BauNVO und § 4 BauNVO
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl  
§ 19 BauNVO
- 2.1.1 s. Planeinschrieb
- 2.2 Geschoßflächenzahl  
§ 20 BauNVO
- 2.2.1 s. Planeinschrieb
- 2.2.2 Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht den Geschoßflächen hinzuzurechnen.
- 2.2.3 Gemäß § 21a Abs. (5) BauNVO wird festgelegt, daß die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann, jedoch nur um maximal 25 % der festgelegten Geschoßfläche.



2.3 Höhe der baulichen Anlagen  
§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO und  
§ 18 (1) BauNVO

2.2.4 Die unter Ziffer 2.2.3 festgelegte

mögliche Erhöhung der Geschossflächenzahl  
gilt nur für Grundstücke, auf denen Flächen  
für unterirdische Garagen festgesetzt sind.

2.3.1 Traufhöhe

2.3.1.1 Höchstmaße  
s. Planeinschrieb

2.3.1.2 Die festgelegten Höchstmaße werden am Hausgrund  
gemessen und bezeichnen die Höhe vom Bezugspunkt  
aus bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.3.2 Firsthöhe

2.3.2.1 Die maximale Firsthöhe wird auf 5,50 m über der  
TH max. festgelegt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen  
§ 9 (2) BauGB

3.1 Bezugspunkte (Basishöhe - Angabe in m ü.NN. im zeich-  
nerischen Planteil)  
Die Bezugspunkte sind maßgebend für die zulässige  
Traufhöhe der jeweiligen Gebäude.

3.1.1 s. Planeinschrieb

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

4.1 abweichende Bauweise  
§ 22 (4) BauNVO

4.1.1 Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gemäß  
§ 22 (2) BauNVO, jedoch mit Einschränkungen der  
Gesamtlänge und Art der Hausformen

24/30  
+ 131

a1: maximale Länge 30,0 m

a2: maximale Länge ~~16,0 m~~, jedoch nur Einzel- oder  
20 m ~~Doppelhäuser zugelassen.~~

4.1.2 s. Planeinschrieb

4.2 Im Bereich von Untergeschossen ist beim Bau von  
Tiefgaragen eine geschlossene Bauweise gemäß  
§ 22 (3) BauNVO zugelassen.

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

5.1 s. Planeinschrieb

5.1.1 Die Stellung der baulichen Anlage und die Hauptfirst-  
richtung müssen übereinstimmen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

6.1 In den überbaubaren Flächen sind Stellplätze und  
Garagen und in den Untergeschossen Tiefgaragen allge-  
mein zulässig.

6.2 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind in den nicht überbaubaren  
Flächen Garagen und in der Untergeschoßebene Tiefga-  
ragen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zuläs-  
sig.

6.3 In den nicht überbauten Flächen sind Stellplätze  
zwischen der überbauten Fläche und der Verkehrs-  
fläche allgemein zulässig.



7. Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung sowie Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 7.1 s. Plandarstellung
8. Öffentliche Grünflächen  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- 8.1 Parkanlage siehe Plandarstellung
- 8.2 Kinderspielplatz siehe Plandarstellung
9. Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
- 9.1 s. Plandarstellung
10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
§ 9 (1) Nr. 23 BauGB
- 10.1 In Feuerungsanlagen, die zu Heizzwecken dienen, dürfen Gas und Heizöl EL (i.S. von §§ 2, 3 der 3. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15.01.1975, BGI. I, S. 721, in der jeweils gültigen Fassung) und Holz nur dann verwendet werden, wenn im Abgas bei Gas der Grenzwert (Emissionsmassenkonzentration im Normzustand trocken bezogen auf einen Sauerstoffgehalt im Abgas von 3 %) für NO<sub>2</sub> von 100 mg/cbm, bei Holz und bei Heizöl EL von 150 mg/cbm für NO<sub>2</sub> und von 100 mg/cbm für SO<sub>2</sub> nicht überschritten werden. Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden.
- 10.2 Naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand darf nur in offenen Kaminen und in Holzbrandöfen mit Flachfeuerung bis max. 11 kW Nennwärmeleistung, die nicht vorrangig für Heizzwecke geeignet sind und keine mechanische Luftumwälzung besitzen, gelegentlich verbrannt werden. Diese Geräte müssen DIN-geprüft und registriert sein (DIN 18891, 18892 und 18895), wobei ein CO-Grenzwert von 0,2 Vol. % (bezogen auf 13 % O<sub>2</sub>-Gehalt) nicht überschritten werden darf.
11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 11.1 Allgemeine Festsetzungen:  
Sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotsflächen müssen sich an den heimischen Arten orientieren, Obstbäume und Wildobstgehölze sind zugelassen.
- 11.2 Die mit Pfg 1 bezeichnete Fläche ist zu begrünen und mit Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (s. E) Hinweise); Pro 50 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche muß mindestens 1 Baum gepflanzt werden.
- 11.3 Die mit Pfg 2 bezeichneten Einzelbäume sind als mittelkronige Bäume (s.E) Hinweise) entsprechend der Plandarstellung mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die maximale zulässige Standortabweichung beträgt 2 m.
12. Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



- 12.1 Innerhalb der mit Pfb 1 bezeichneten Fläche ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten und dauernd zu pflegen. Abgängige Bäume sind neu zu pflanzen.
- 12.2 Die mit Pfb 2 bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und dauernd zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Erstellung des Straßenkörpers  
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB
- 13.1 s. Plandarstellung
- 13.2 Betonabstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gemäß § 127 (2) BauGB dürfen bis 0,50 m Breite auf den angrenzenden Privatgrundstücken erstellt werden.

## B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
- 1.1 Dächer
- 1.1.1 Die Dächer der Gebäude sind als gleichgeneigte Satteldächer zu gestalten.
- 1.1.2 Dachneigung 35° - 38°
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 1.2.1 Für die Dachaufbauten gilt:
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden als Gestaltungselemente gleichbehandelt.
  - Pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform für Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte zugelassen.
  - Bei Dächern mit von der Hauptfirstrichtung abweichenden Firsten (Giebelgauben, Zwerchgiebeln etc.) sind weder Dachausschnitte noch Dachgauben zulässig.
  - Ausnahmsweise können Dacheinschnitte den Dachgauben in gleicher Breite vorgelagert werden. Diese Dacheinschnitte bzw. Balkone dürfen den Hausgrund nicht überschreiten. Die Balkongeländer sind transparent zu gestalten.
  - Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte einschließlich der Giebelgauben bzw. Zwerchgiebel darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
  - Die Breite der einzelnen Gauben darf höchstens 2,5 m, die der Dacheinschnitte höchstens 4,0 m erreichen, wobei zwischen den Dachaufbauten mindestens ein Sparrenfeld (ca. 80 cm) Dachfläche verbleiben muß.
  - Von den Giebelwänden sind bei Dachaufbauten und bei Dacheinschnitten mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten.
  - Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen zugelassen (im 1. Dachgeschoß).
- 1.3 Dachgestaltung
- 1.3.1 Dachdeckung:  
Nur rote bis rotbraune Farbtöne sind zugelassen.



1.3.1 Gemäß § 73 (1) Nr. 1 LBO sind die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen (Flachdächer) mit mindestens 0,40 m Erde einzudecken und zu begrünen.

1.3.3 Gemäß § 73 (1) Nr. 1 LBO sind Garagen mit Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

2. Niederspannungsfreileitungen  
§ 73 (1) Nr. 4 LBO

2.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Gestaltung der Stellplätze, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedigungen  
§ 73 (1) Nr. 5 LBO

3.1 Stellplätze  
Bei der Gestaltung der Stellplätze sind auch Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenflächen etc. zulässig.

3.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter  
Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, daß die Abfallbehälter fremder Sicht entzogen sind.

3.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke  
Die unbebauten Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

3.4 Höhe von Einfriedigungen  
Entlang der öffentlichen Flächen sind Stützmauern und Einfriedigungen nur im Abstand von 0,50 m ab Hinterkante Begrenzungslinie bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m ab Geländeoberfläche zugelassen. Die Abstandsfläche ist zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Zwischen den Grundstücken ist eine maximale Höhe der Einfriedigungen von 1,80 m ab OK Gelände zulässig.

3.5 Art der Einfriedigungen  
Es sind nur Holzlattenzäune und umgrünte Maschendrahtzäune (umpflanzte Zäune) zulässig.

#### C) Vorgänge

Bebauungsplan  
Verf.Nr. 24/26

"Beethovenstraße II"  
genehmigt am 05.12.1978  
rechtsverbindlich seit 21.12.1978

#### D) Vermerk

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften der unter C) aufgeführten Vorgänge werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.



E. Hinweise

1. Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
2. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.
3. Maßnahmen, bei denen ausgehend von der hydrogeologischen Erkundung aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
4. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen.
5. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
6. Es besteht die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), im besonderen des § 4 BodSchG.
7. Empfohlene Arten der in den Pflanzgebotsflächen festgesetzten Bäume und Sträucher.

Mittelkronige Bäume:

Spitzahorn 'Emerald Queen' Acer platanoides  
'Emerald Queen'

Winterlinde 'Greenspire' Tilia cordata  
'Greenspire'

Kleinkronige Bäume:

Feldahorn 'Elsrijk' Acer campestre  
'Elsrijk'

Mehlbeere 'Brouwers' Sorbus intermedia  
'Brouwers'



Sträucher:

Hainbuche  
Feldahorn  
Hasel  
Roter Hartriegel  
Rote Heckenkirsche  
Zweigriffeliger Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Schneeball

Carpinus betulus  
Acer campestre  
Corylus avellana  
Cornus sanguinea  
Lancera xylosteum  
Crataegus laevigata  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Cornus mas  
Amelanchier lamarckii  
Forsythia in Sorten  
Philadelphus  
in Sorten  
Syringa vulgaris  
Weigela in Sorten  
Spiraea x vanhouttei

Kornelkirsche  
Felsenbirne  
Forsythie  
Gartenjasmin

Flieder  
Weigelia  
Pracht-Spiera

Hochstamm-Obstbäume:

Bittenfelder  
Bohnapfel  
Brettacher  
Hauxapfel  
Gelbmöstler  
Schweizer Wasserbirne  
Eßlinger Schecken  
Walnuß Nr. 26

8.

Im Norden grenzt an das Bebauungsplangebiet das Sport- und Freizeitgelände Bruckensteig mit einer Musteranlage für Obstbau, Ställen zur Kleintierzucht Flächen für den Motorsportclub und den Schach- und Schützenverein und den benötigten Stellplatz- und Parkplatzflächen.