

Verfahrensvermerke

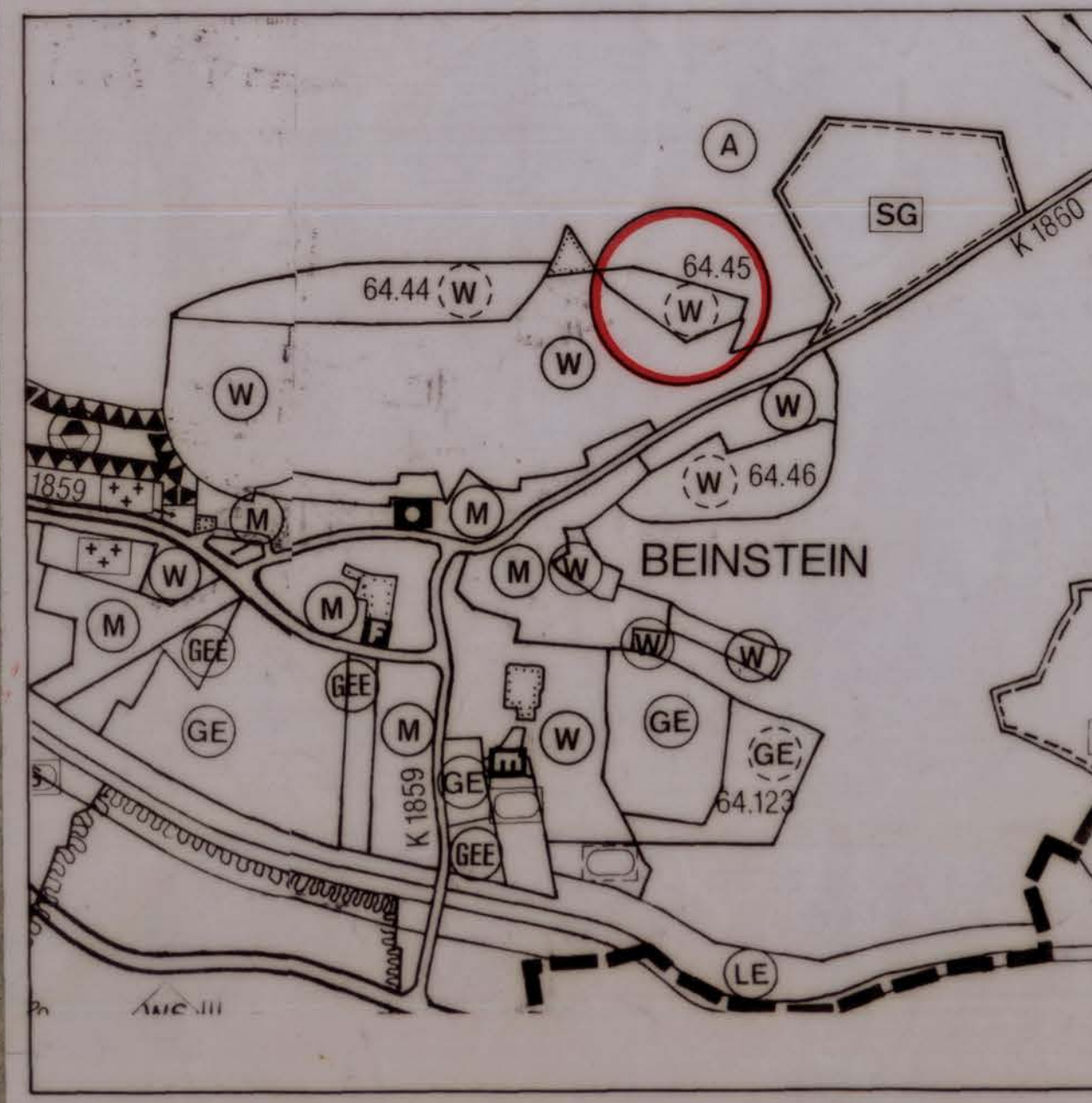
- Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat am 23.11.1995.
- Aufstellungsbeschluss öffentlich bekanntgemacht (§ 2 (1) BauGB) im Staufer - Kurier Nr. 3 vom 18.01.1996.
- Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
 - Bekanntmachung im Staufer - Kurier Nr. 3 vom 18.01.1996.
 - Planaußlegung vom 29.01.1996 bis 13.02.1996.
 - Info - Veranstaltung am 16.02.1996.
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) mit Schreiben vom 29.12.1995.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
 - Beschluss im Gemeinderat am 24.06.1998.
 - Öffentliche Bekanntmachung im Staufer - Kurier Nr. 26 vom 25.06.1998.
 - Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 01.07.1998.
 - Öffentliche Auslegung vom 06.07.1998 bis 05.08.1998.
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) im Gemeinderat am 08.10.1998.
- Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet. Walblingen, den: Baubürgermeister
- Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 (3) BauGB) durch ortsübliche Bekanntmachung im Staufer - Kurier Nr. 33 vom 22.10.1998.

Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.
Walblingen, den
Sachbauamt - Vermessung

Schelling

Bearbeitung : Ott - Najafi
Gezeichnet : Bönnighaus

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
M. 1:10000 vom 18. April 1984



Die NL Flächen werden nach § 1a BauGB als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen den Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

Zeichenerklärung

- WA** Wohngebiet § 4 BauNVO
- Grenze unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung § 1 (14) und § 16 (5) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhen § 16 (5) BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO
- 0,8 Geschöffflächenzahl § 20 (2) BauNVO
- Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
- TH max Traufhöhe: Höchstmaß § 16 (2) BauNVO
- Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- GA** Garagen
- Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- P** Öffentlicher Parkplatz
- V** Verkehrsgrün
- Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich: § 9 (1a) BauGB
Extensive Wiese mit hochstämmigen mittelkronigen Laubbäumen
- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 a BauGB
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Großkronige Bäume PFG 1
- Kleinkronige Bäume PFG 2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Satteldach § 74 (1) LBO

Textteil

- Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 Abs. (1) und Abs. (2) BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. (3) BauNVO und § 4 BauNVO
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO
- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen
2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und § 5 Abs. 16 - 21 a BauNVO
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO
- 2.1.1 Siehe Planzeichnung
- 2.1.2 Die Grundflächen der in § 19 Abs. (4) Satz 1 BauNVO unter den Ziffern 1 und 3 genannten Anlagen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet
- 2.2 Geschöffflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO
- 2.2.1 Siehe Planzeichnung
- 2.3 Höhe der Anlagen, § 16 BauNVO und § 18 BauNVO
- 2.3.1 Maßgebende Gebäudehöhe
Die festgelegten Höchstmaße werden am Hausgrund gemessen und bezeichnen die Höhe vom Bezugspunkt aus bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe)
- Die Bezugspunkte sind die Höhen der mittleren Straßenachse gemessen in der Mitte der Gebäude des jeweiligen Einzelgrundstückes
- 2.3.3 Ausnahme von der Traufhöhe
An den Traufseiten sind Überschreitungen der Traufhöhe um 2,50 m dann zugelassen, wenn die Einzelhöhe max. 4,00 m beträgt und die Summe der Überschreitungen 40 % der Gebäudehöhe nicht überschreitet
- 2.3.4 Firsthöhe
Die Firsthöhe wird auf maximal 4,50 m über der maximalen Traufhöhe festgelegt
3. Bauweise, § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- 3.1 Offene Bauweise, § 22 Abs. (2) BauNVO
siehe Planzeichnung
- 3.2 Beim Bau von Garagen ist eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. (3) BauNVO zugelassen
4. Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB
siehe Planzeichnung
- 4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen und die Hauptfirstrichtung müssen übereinstimmen
- 4.2 Abweichungen:
Bei Quergebäuden und Dachaufbauten, sofern die Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes mindestens 60 % der Gebäudehöhe beträgt
5. Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO
- 5.1 In den überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig
- 5.2 In den nicht überbaubaren Flächen sind:
- 5.2.1 Stellplätze zwischen der überbaubaren Fläche und den Verkehrsflächen allgemein zulässig
- 5.2.2 Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Flächen zugelassen
- 6.0 Verkehrsflächen § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB
- 6.1 Die Verkehrsflächen werden, mit Ausnahme der Parkplätze und des Verkehrsgrüns, nicht zweckbestimmt festgesetzt
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 26 BauGB sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausbau der Verkehrsflächen auf den WA-Flächen, entsprechend dem Planzeichnung, zulässig
- 7.0 Betonstützungen (Hinterbänke) der Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. (2) BauGB dürfen bis zu einer Breite von 0,5 m auf den angrenzenden WA-Flächen erstellt werden
- 8.0 Flächen für Abfallentsorgung § 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB
Ausnahme: können öffentliche Parkplätze als Flächen für Abfallentsorgung genutzt werden
- 8.0 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich: § 9 Abs. (1a) BauGB
Die ausgewiesene Fläche ist als extensive Wiese mit hochstämmigen mittelkronigen Laubbäumen anzulegen und dauernd zu unterhalten

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB
- 9.1 Allgemeine Festsetzungen
Sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebietsflächen sind an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation - PNV - gebunden. Obstbäume und Wildobstgehölze sind zugelassen
- Sämtliche Bepflanzungen sind dauernd zu unterhalten und zu pflegen
- 9.2 Pflg 1
Hochstämmige großkronige Einzelbäume
- Standortabweichungen sind bis 1,5 m zugelassen
- 9.3 Pflg 2
klein
Hochstämmige mittelkronige Einzelbäume
- Standortabweichungen sind bis 1,5 m zugelassen
- B. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO
- 1.1 Dachform und Dachneigung
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit Neigungen von 28° bis 35° zugelassen
- 1.2 Ausnahmen für Flachdach sind nur für Dachausschnitte zugelassen
- 1.3 Dachaufbauten und Dachanschnitte
- 1.3.1 Dachaufbauten für Solaranlagen sind ohne Einschränkungen zugelassen
- 1.3.2 Dachanschnitte sind bis zu einer max. Breite von 4,00 m zugelassen, wobei die Gesamtlänge aller Dachanschnitte 40 % der Gebäudehöhe nicht überschreiten darf
- 1.3.3 Dachaufbauten:
- Gesamtlänge aller Dachaufbauten 40 % der Gebäudehöhe
- bei nur 1 Gable pro Dachfläche max. 40 % der Gebäudehöhe und bis zu 4,00 m Breite
- bei mehreren Gables max. Breite 2,50 m pro Gable
- pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungform zugelassen
- Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dächer zugelassen mit einem Mindestabstand der Oberkante Dachgebäude zum First von 1,00 m
- Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelflächen mindestens 1,50 m
- Bei Quergebäuden sind weder Dachanschnitte noch Dachaufbauten zugelassen
- 1.4 Gestaltung der Garagen § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO
Garagen mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten
2. Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. (1) Nr. 5 LBO
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig
3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Stützmauern und der Einfriedungen § 74 Abs. (1) Nr. 3 LBO
- 3.1 Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten zu begrünen
- 3.2 Entlang von Verkehrsflächen sind Stützmauern, Einfriedungen und sonstige Sichtschutz- und Abschirmwände nur im Abstand von 0,50 m zugelassen
Die Abstandsfläche ist zu begrünen und dauernd zu unterhalten. Die gesamte Höhe darf 1,80 m ab OK der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten
- 3.3 Stützmauern, Einfriedungen und sonstige Sichtschutz- und Abschirmwände zwischen den Grundstücken sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m ab festgelegtem Gelände zugelassen. Maximale Länge 4,00 m
4. Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten § 74 Abs. (1) Nr. 1 LBO
Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Rasenflächen anzulegen
Nach jeweils vier Stellplätzen auf einem Baugrundstück ist ein mittelkroniger Einzelbaum zu pflanzen
- C. Vorgänge**
Bebauungsplan „Am Brunnweg“, Planbereich 11/32 genehmigt am 24.07.1972
rechtsverbindlich seit 05.08.1972
- D. Vermerk**
Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und baurichtungsrechtliche Vorschriften sowie Ortsbauvorschriften der unter C) aufgeführten Vorgänge werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch diesen Bebauungsplan aufgehoben

- E. Hinweise**
- Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
 - Es besteht die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), im besonderen des § 4 BodSchG. Auf das Hinweisblatt Nr. 3 „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ als Anlage zur Begründung wird verwiesen
 - Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz
 - Sollern Grundwasser angetroffen wird, ist die Baumaßnahme einzustellen und unverzüglich die untere Wasserbehörde (Landratsamt) zu benachrichtigen. Es sind dann entsprechende bauliche Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu treffen
 - Empfohlene Arten der in den Pflanzgebiets- und NL-Flächen festgesetzten Bäume und Sträucher
- | Mittelkronige Bäume | Prunus avium |
|--------------------------|---------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hasel | Carpinus betulus |
| Großkronige Bäume | |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Sträucher: | |
| Hasel | Carpinus betulus |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hasel | Corylus avellana |
| Roter Hainbühl | Cornus sanguinea |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Zweigflügeliger Weißdorn | Crataegus laevigata |
| Pflaumenblüten | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schneeball | Viburnum lantana |
| | Biburnum opulium |
| Hochstamm-Obstbäume | |
| Birnapple | |
| Bretbacher | |
| Hausapfel | |
| Gelbmöster | |
| Schweizer Wasserbirne | |
| Esslinger Schecken | |
| Walnut Nr. 26 | |

Rems-Murr-Kreis
Stadt Walblingen
Gemarkung Beinstein

Bebauungsplan

„WOHNGEBIET NORDÖSTLICH
DES BRUNNWEGES“

Lageplan M. 1 : 500

Planbereich 11
Bestand der Planung 1 Blatt
Verf.-Nr.: 39

Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 mit Änderungen
Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995

Gefertigt:
Walblingen, den 05.05.1998
Stadtplanungs- und Hochbauamt

Ehinger