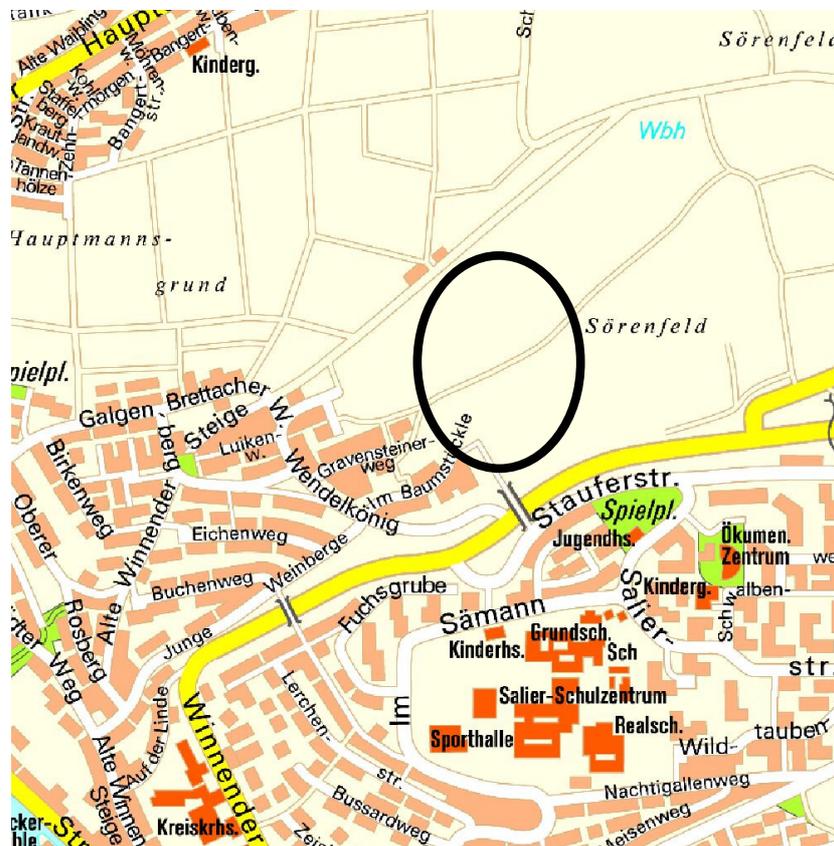


## **Bebauungsplan „Wohngebiet Galgenberg II – 2. Bauabschnitt“**

begrenzt durch die Straße/Weg „Alte Winnender Steige“ im Norden, die Wohnbebauung „Galgenberg II – 1. Bauabschnitt“ an der Straße „Wendelkönig“ und „Baumstücker“ im Westen, der Winnender Straße K1911 im Süden und Acker- und Obstbaumflächen des Gewinn Sörenfeld im Osten.

### **Planbereich 05.03 Textliche Festsetzungen**

Stand 04.11. 2005 mit redaktioneller Änderung vom 24.11.2005



Kartenausschnitt

# TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
  - die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit den jeweiligen Änderungen
  - die Planzeichenverordnung (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) mit den jeweils gültigen Änderungen.
- sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsvorschriften.

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt Folgendes:

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen ( BauGB, BauNVO )

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 8) (§ 4 BauNVO)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind – **außer Schank- und Speisewirtschaften**- die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO zugelassen.

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(siehe Planeinschrieb)

Ausnahme: In den Baugebietsteilen WA 1, WA 2 und WA 8 kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) auf max. 0,8 zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch notwendige Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch festgesetzte Eindeckungen und Begrünung oder sonstige Maßnahmen weitgehend ausgeglichen sind (§19 Abs. 4 BauNVO). Siehe Örtliche Bauvorschriften 1.1.1 d

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

(siehe Planeinschrieb)

- a) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Untergeschosse und oberste Geschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- b) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

## 2.3 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF) (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

- 2.3.1 Zur maßgebenden Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
- 2.3.2. Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) ist die Hinzurechnung von privaten Grünflächen nicht zulässig.

## 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

### a.) Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)

Die Höhenangaben des Erdgeschossfußbodens sind als Höchstmaße festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden - bezogen auf die Straßenachse und gemessen in der Mitte der Gebäude – entsprechend dem Planeinschrieb festgelegt. Abweichungen von +/- 0,25 m sind zulässig.

### b.) Bezugspunkt (BZP)

Die Höhenangaben der Bezugspunkte sind als Höchstmaße im Plan festgesetzt. Die Bezugspunkte werden - bezogen auf die Straßenachse und gemessen in der Mitte der Gebäude – entsprechend dem Planeinschrieb festgelegt. Abweichungen von +/- 0,25 m sind zulässig.

### c) Traufhöhen (TH)

TH = Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut

#### Baugebietsteil WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 (siehe Schemaschnitt der Zeichenerklärung):

Die Traufhöhen TH 1<sub>max</sub> und TH 2<sub>max</sub> sind als Höchstmaße über dem angegebenen Bezugspunkt (BZP) festgesetzt.

Die Traufhöhen TH 1<sub>min</sub> und TH 2<sub>min</sub> sind als Mindestmaße über dem angegebenen Bezugspunkt (BZP) festgesetzt.

TH 1<sub>max</sub> = maximale Traufhöhe des unteren Schnittpunkts des Pultdachs mit der Außenwand über dem Bezugspunkt (BZP)

TH 2<sub>max</sub> = maximale Traufhöhe des oberen Schnittpunkts des Pultdachs mit der Außenwand über dem Bezugspunkt (BZP)

TH 1<sub>min</sub> = minimale Traufhöhe des unteren Schnittpunkts des Pultdachs mit der Außenwand über dem Bezugspunkt (BZP)

TH 2<sub>min</sub> = minimale Traufhöhe des oberen Schnittpunkts des Pultdachs mit der Außenwand über dem Bezugspunkt (BZP)

#### Baugebietsteile WA 5 und WA 8

Die Traufhöhen TH<sub>max</sub> sind als Höchstmaße über dem angegebenen Bezugspunkt (BZP) festgesetzt.

TH<sub>max</sub> = Traufhöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt bei Satteldächern

#### Baugebietsteil WA 6, WA 7 :

Die Traufhöhen TH<sub>max</sub> sind als Höchstmaße über der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut festgelegt.

TH<sub>max</sub> = Traufhöhen über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bei Satteldächern

**Für alle Baugebiete gilt:**

**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.

**3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- o** = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
  
- a<sub>1</sub>** = abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 25 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 10,0 m** –
  
  - i. S. der offenen Bauweise – mit Beschränkung der Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Doppelhäuser auf maximal 18,0 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.

**4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

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

Kinderspielgeräte

Erschließungswege aus wasserdurchlässigen Belägen

bewegliche Abfallbehälter mit Sichtschutz

Einfriedigungen, Stützmauern (siehe Örtl. Bauvorschriften II 2.2.4)

Abstellplätze für Fahrräder

je Grundstück ein Abstellraum mit einer Grundfläche von 2,0 m x 2,0 m

Zisternen

4.2 Nebenanlagen die nicht unter Ziffer 4.1 genannt sind, sind unzulässig.

## 5 **Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

(siehe Planeinschrieb)

↔ Firstrichtung des Hauptbaukörpers bei Satteldächern

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

In allen Baugebietsteilen sind Garagen nur in der überbaubaren Fläche zugelassen.

### **Baugebietsteile WA 1, WA 2 und WA 8**

In den Baugebietsteilen WA 1, WA 2 und WA 8 sind Garagen (Stellplätze) unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen (Gau).

### **Baugebietsteile WA 3 bis WA 8 :**

In den Baugebietsteilen WA 3 bis WA 8 sind Garagen in der überbaubaren Fläche zugelassen.

Offene Stellplätze sind auf den im Lageplan besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zugelassen. Je ein Carport pro Gebäude ist zusätzlich im Bereich von Hausgruppen zugelassen.

Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nicht zugelassen.

### **Baugebietsteil WA 5**

Im Baugebietsteil WA 5 sind in den dafür ausgewiesenen Flächen Gemeinschaftsgaragen (GGa) zugelassen.

## 7 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**WA 3 - WA 7** In den Baugebietsteilen WA 3 bis WA 7 ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 pro Wohngebäude beschränkt.  
**2WO**

## 8 **Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

- a) Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung
- b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Platz/ Öffentliche Parkplätze

zu a) und b):

Von der im Lageplan dargestellten Auf- bzw. Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen kann beim Straßenausbau abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

- c) Ein- und Ausfahrten

Nördlich der Straße 1 sind im Bereich WA 3 in den besonders festgesetzten Bereichen keine Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche zugelassen.

- d) öffentliche Parkplätze

Im Bereich der Straße 1 und dem Baugebietsteil WA 1 dürfen auf der südlichen Straßenseite ausgewiesene öffentliche Parkplätze und Verkehrsgrünflächen ausnahmsweise als notwendige Ein- und Ausfahrten zu Garagen und Stellplätzen ver-

wendet werden.

- e) Bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlichen Verkehrsflächen, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. (vgl. Ziffer II. Örtl. Bauvorschriften 1.2.4)

## **9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

(entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

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

### **10.1 Flächen für die Abfallbeseitigung**

Die festgesetzte Fläche dient zur Aufstellung von Rohstoffcontainern zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe.

### **10.2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Ableitung von Straßen- und Dachflächenwasser:

- siehe Planeinschrieb

In dem gekennzeichneten Bereich der Baugebiete darf das auf Dachflächen und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser, soweit eine Anschlussmöglichkeit besteht, nicht in die Mischkanalisation des Stadtgebietes eingeleitet werden, sondern muss getrennt in den Regenwasserleitungen abgeführt werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung.

## **11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **11.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche ist zu unterhalten und darf weder versiegelt noch unterbaut werden. Jegliche bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Abgrabungen/Aufschüttungen sind in der öffentlichen Grünfläche A1 unzulässig.

Im Teilbereich A2 der öffentlichen Grünfläche sind Naturspielbereiche ausgewiesen, welche Kleinkindern und Kindern als naturdidaktischer Spielraum dienen. Die Fläche darf mit Wegen, Geländemodellierungen und Bepflanzungen gestaltet werden.

In den öffentlichen Grünflächen A, A1 und A2 sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen geplant

(siehe Pflanzgebote und -bindungen Pfg 5, Pfg/Pfb 6, Pfg 7 und Pfg/Pfb8 des Grünordnungsplanes).

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

Die Maßnahmen des Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise“ des Grünordnungsplans "Wohngebiet Galgenberg II – 2. Bauabschnitt" des Büros Waltraud Pustal Landschaftsökologie & Planung vom 04.11. 2005 sind planungsrechtliche Festsetzungen dieses Planes (§ 9 (1a) BauGB) und somit verbindlich.

### **11.2 Private Grünfläche - Gartenland -**

Die ausgewiesene private Grünfläche - Gartenland dient der gärtnerischen Nutzung und ist entsprechend anzulegen.

### **12 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Höhenlage der Baugrundstücke und Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

12.1 Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind außerhalb der Flächen für das Wohngebäude in allen Baugebieten generell nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zugelassen.

12.2 In der im Lageplan mit “ ← **keine Abgrabungen zugelassen** →” besonders bezeichneten Baugebietsteilen WA 6 und WA 7 sind keine Abgrabungen des natürlichen Geländes zulässig.

Notwendige Böschungen des Baugrubenaushubs sind entsprechend dem ehemals bestehenden natürlichen Gelände so einzufüllen, dass der frühere Geländeverlauf wiederhergestellt wird.

Abgrabungen können ausnahmsweise an der Talseite in geringem Ausmaß bis zur Fußbodenhöhe des Untergeschosses zugelassen werden.

12.3. Im Baugebietsteil WA 6 ist zwischen der Straßenfläche und dem Hauptgebäude das natürliche Gelände auf das Niveau des Erdgeschossfußbodenhöhe aufzufüllen.

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

#### **13.1 Niederschlagswasserrückhaltung und -beseitigung**

Im Plangebiet ist für die ausgewiesenen Bereiche eine getrennte, naturnahe Ableitung des Niederschlagswassers über ein System aus Oberflächenwasserleitungen und einer großen Retentionsmulde zum Sörenbach“ festgesetzt.

Die Grundstücksentwässerung hat, soweit eine Anschlussmöglichkeit besteht, 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 Leitungssystem geleitet werden.

Punktuelle Versickerung/Versickerungsschächte im Rahmen des Gemeingebrauchs sind nicht zulässig, auch nicht, wenn sie nach dem technischen Regelwerk ATV-A 138 ausgeführt sind.

(siehe Ausgleichsmaßnahme des Grünordnungsplans)

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

lr = Mit Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Stadt Waiblingen und für die 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.

## **15 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Die festgesetzten Gemeinschaftsanlagen GGa sind den Baugebietsteilen WA 5 zugeordnet.

(Anrechnung auf die maßgebende Grundstücksfläche siehe Textteil Nr. I. 2.3)

## **16. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **16.1 Lärmschutzanlage in Form von Lärmschutzterrassen in der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebiets**

Höhe und Ausführung gemäß Schallgutachten Dr. Schäcke vom 19. Mai 2005

### **16.2 Im gekennzeichneten Lärmpegelbereich I-II sind im für die Immissionshöhe 9 m über Gelände (im Dachgeschoss) Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Abschnitt 5 - erfüllen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile in Aufenthaltsräumen in Wohnungen beträgt nach Tabelle 8 der DIN 4109 für die genannten Lärmpegelbereiche $R_{w, res} = 30$ dB. Dies ist im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.**

## **17 Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

Hinweis: Im Grünordnungsplan des Büros Waltraud Pustal Landschaftsökologie & Planung vom 04.11. 2005, auf den verwiesen wird, sind in den Artenlisten geeignete standortgerechte Bäume und Sträucher angegeben, die für die Pflanzungen empfohlen werden.

### **17.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **17.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Pfg 2 =** Neupflanzung kleinkroniger mittelstämmiger Obstbäume als östliche Ortsrandseingrünung  
(Siehe Pfg2 des Grünordnungsplans)

#### **17.1.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**Pfg 3 =** Neupflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen zur Gestaltung des öffentlichen Platzes  
(Siehe Pfg3 des Grünordnungsplans)

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 Pfg1 des Grünordnungsplans)

Neupflanzung hochstämmiger Solitär-/Laubbäume entlang der Erschließungsstraßen auf öffentlichen Flächen einschließlich Verkehrsgrün und im privaten Vorgarten .  
Pro laufende 20 m ist ein Baum zu pflanzen. Der Standort ist variabel, der Abstand soll 30 m nicht unterschreiten.  
(Siehe Pfg4 des Grünordnungsplans)

## **17.2 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) zur Minimierung**

### **PFB Pflanzbindung für Einzelbäume**

Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **18 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.

## **19 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 (M) durchgeführt (siehe Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplanes).

Die Maßnahmen des „Textteils – Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise“ des Grünordnungsplans "Wohngebiet Galgenberg II – 2. Bauabschnitt" des Büros Waltraud Pustal Landschaftsökologie & Planung vom 04.11 2005 sind planungsrechtliche Festsetzungen dieses Planes (§ 9 (1a) BauGB) und somit verbindlich.

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

### **19.1.1. Öffentliche Flächen**

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ( A, A1 und A2 ) sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (M) (siehe Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplanes).

Sie sind als Obstwiesen und Streuobstwiesen anzulegen, mit Obstbäumen zu ergänzen und so zu erhalten (siehe Pfg5, Pfg/Pfb6, Pfg7 und Pfg/Pfb8 des Grünordnungsplans).

In den festgesetzten Flächen A1 und A2 sind Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen geplant. Im Teilbereich A2 und Naturspielbereiche zulässig, soweit sie keine Bodenversiegelung verursachen und die natürlich vorhandene Vegetation nicht beeinträchtigen.

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

Bestehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die in der öffentlichen Grünfläche (A) und damit in der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen liegen, sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

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

Pflanzung von Bäumen in den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (M) (siehe Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplanes) zur Anlage von Streuobstwiesen.

### 19.1.2. Private Flächen

#### **Pfg 2 - Pflanzgebot -**

Neupflanzung kleinkroniger mittelstämmiger Obstbäume als östliche Ortsrandseingrünung (siehe Pfg2/M2 des Grünordnungsplans)

19.1.3 Pflanzgebote Pfg des Grünordnungsplans dienen als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (M) (siehe Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplanes).

### **19.2 Ausgleichsmaßnahmen, welche als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet ist 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 (M).

1. Zuordnung der Grundstücke Flst. Nr. 9230, 9231, 9232, 9233, 9234 und Teilbereiche des Grundstücks Flst. Nr. 9207 der Gemarkung Waiblingen:

M13: Renaturierung des Fließgewässers Schüttelgrabenunterlauf – Bauabschnitt 2 (Siehe Darstellung im Lageplan des Bebauungsplanes und im Grünordnungsplan).

2. Zuordnung von Teilbereichen der Grundstücke Flst. Nr. 5861/4, 5862/1, 5862/2, 5862/3, 5863, 5864, 5865/1, 5957, 5958, 5961/1, 5961/2, 5962, 5968 der Gemarkung Waiblingen:

M14 (siehe Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplanes): Extensivierung bestehender Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen; Neuanlage und Ergänzungspflanzungen Streuobstwiesen zur Schaffung von Ersatzraum für besonders geschützte und streng geschützte Vogelarten. Pflanzenartenwahl gemäß Pflanzliste in der Anlage.

(Siehe Darstellung im Lageplan des Bebauungsplanes und im Grünordnungsplan) .

## II. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften nach LBO

### 1 Gestaltungsvorschriften

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

##### 1.1.1 Dachgestaltung

###### a) Dachform, Dachneigung (DF, DN)

(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

###### Hauptgebäude:

**SD =** Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 38° zulässig.

**PD =** Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° - 15° zulässig.  
In den Baugebietsteilen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gelten zusätzlich die beigefügten Schemaschnitte (siehe Zeichenerklärung).  
Hier ist über dem Obergeschoss (OG) ein oberstes Geschoss (zurückgestaffeltes Geschoss) zu erstellen. Dieses muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss (OG) um mindestens 1,5 m ab dem Dachüberstand oder Dachvorsprung zurückgesetzt bzw. zurückgestaffelt sein und zwar

im Baugebietsteil WA 1 auf der Südseite des Hauptgebäudes,

im Baugebietsteil WA 2 auf der Westseite des Hauptgebäudes,

im Baugebietsteil WA 3 auf der Südseite des Hauptgebäudes.

###### Doppelhäuser und Hausgruppen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

###### b) Dachdeckung und -begrünung

Satteldächer:

Es sind nur Materialien in roten bis dunkelbraunen Farbtönen zugelassen.

Pultdächer sowie alle übrigen flachen und flach geneigten Dächer bis zu 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

(siehe Pfg9/M9 des Grünordnungsplans)

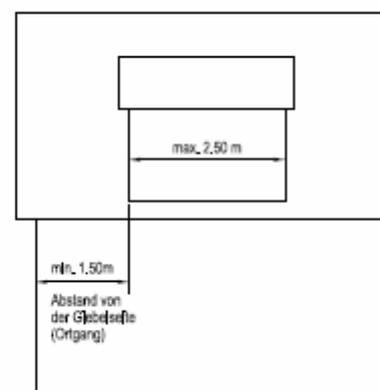
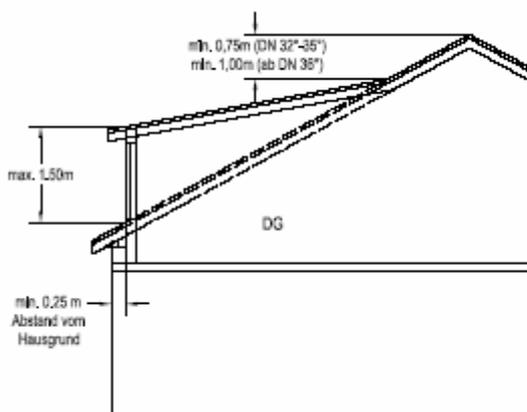
###### c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Auf Gebäuden mit Satteldächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte erst ab einer Dachneigung von 32° mit nachfolgend aufgeführten Einschränkungen zugelassen.

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte einschließlich der Giebelgauben bzw. Zwerchgiebel darf in der Summe höchstens 40% der dazugehörigen Gebäudelänge 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 40° sind nur Schlepp- oder Flachdachgauben und bei einer Dachneigung ab 41° sind auch Sattelgauben zulässig.
- die Farbe der Dachdeckung der Gaube sollte möglichst der des Hauptdaches entsprechen.
- Dachaufbauten für Solaranlagen sind ohne Einschränkung zulässig.



**d) Begrünung von Tiefgaragen:**

Die nicht mit Hochbauten überdeckten Flächen der Tiefgaragen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,5 m flächendeckend und intensiv mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu begrünen.

(siehe Pfg10/M10 des Grünordnungsplans)

Notwendige Wege als Zugänge, Terrassen und Kinderspielplätze sind zugelassen.

### **1.1.2 Fassadengestaltung**

Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, 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.

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

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

**1.2.2** Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, sind mindestens zu 30% zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und als dauernde Grünfläche zu unterhalten.  
(siehe Pfg1/M1 des Grünordnungsplans)

### **1.2.3 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 Ausgleichsmaßnahme M12 des Grünordnungsplans)

Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.

### **1.2.4 Einfriedigungen und private Stützmauern**

a) entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:

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 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.

### **1.3 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.

### **1.4 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)**

2.1 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.

2.2 Für Einzel-/Doppelhäuser und Hausgruppen gilt:

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

## **III. Hinweise**

### **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 Nr. 19 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

### **2 Bodenschutz**

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW ) 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 Nr. 3 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

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

### **3 Geotechnik (Baugrunduntersuchungen)**

Das Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg empfiehlt objektbezogene Baugrunduntersuchungen bei setzungsempfindlichen Bauwerken sowie bei Abtragung schwerer Bauwerklasten und umfangreichen Erdbewegungen durchzuführen.

### **4 Bauten in Deutschen Erdbebengebieten**

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

### **5 Denkmalschutz**

Meldepflicht für Bodenfunde § 20 DSchG.

### **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 Nr. 24 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Baumaßnahmen im Bereich altlastverdächtigter Flächen“ wird hingewiesen.

### **7 Alternative Energiegewinnung**

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht.  
Anlagen dieser Art sind zulässig.

### **8 Nachbarrecht**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedigungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten. Dies gilt ins-

besondere gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.  
Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz - NRG wird hingewiesen.

## **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.

## **10 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 Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Umweltschutzamts des Rems-Murr-Kreises wird hingewiesen.

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes

Waiblingen, den 05.07.2006  
Dezernat III  
Referat Stadtentwicklung

...gez.....  
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	am 29.03.2001
Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am.....-----.....
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht	am 21.12.2000
Darlegung und Erörterung der Planung	vom 15.01.2001 bis 31.01.2001
Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am 31.01.2001
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 11.02.2002
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 10.10.2002
Erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 09.06.2005
Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht	am 16.06.2005
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 24.06.2005
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	vom 27.06.2005 bis 27.07.2005
Erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB ( verkürzte Dauer)	am 24.11.2005
Auslegungsbeschluss (2. Offenlage) öffentlich bekannt gemacht	am 01.12.2005
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 22.12.2005
Erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ( verkürzte Dauer)	vom 12.12.2005 bis 13.01.2006
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am 29.06.2006
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am 31.08..2006
In-Kraft-Treten	am 31.08.2006

**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 05.07.2006

.....gez.....

B. Priebe, Bürgermeisterin