



REFERAT STADTENTWICKLUNG

Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften

„Südlich der Korber Straße“ Gemarkung Waiblingen

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Waiblingen. Es wird begrenzt im Norden durch die Korber Straße, im Westen durch die westliche Grenze des Grundstücks Flstnr. 4980 und des Fußweges Flstnr. 4803, im Süden durch die nördliche Böschungskante des Kätzenbaches, durch einen Teilbereich des Grundstücks Flstnr. 4923 bis zum Fußweg 4766, durch die südliche Grenze der Grundstücke Flstnrn. 4951, im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Flstnr. 4951.

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

4951, 4953, 4954, 4957, 4960, 4963, 4964, 4965, 4967, 4968, 4969, 4970, 4971, 4973, 4974, 4976, 4978, 4980

Im Plangebiet teilweise enthalten sind folgende Flurstücke:

4803, 4917, 4918, 4919, 4920, 4921, 4923, 4932, 5084

Die Flurstücke 4922, 4923 sowie Teilbereiche der Flurstücke 4921, 4924 der Gemarkung Waiblingen sind für externen Ausgleich dem Plangebiet zugeordnet.

Planbereich 06.04 Textliche Festsetzungen

Stand 26.06.2006 mit redaktioneller Änderung vom 16.11.2006



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(1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA mit Baugebietsteilen A₁ – A₄, B₁, B₂, C₁ und C₂) (§ 4 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1(5) BauNVO die nach § 4(2) BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie gemäß § 1(6) BauNVO die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(siehe Planeinschrieb)

Ausnahme: In den Baugebietsteilen, in denen Flächen für Tiefgaragen ausgewiesen sind, 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

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16(2) und § 20 BauNVO)

(entsprechend 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(3) BauNVO).

- b) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a(4)3 BauNVO).

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

2.3.1 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)
- Abstellplätze für Fahrräder
- je Grundstück ein Abstellraum mit einer Grundfläche von 2,0 m x 2,0 m
- Zisternen

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

2.4 Maßgebende Grundstücksfläche (MGF) (§ 19(3) BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist die Hinzurechnung von privaten Grünflächen nicht zulässig.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(2 und 4) und § 18 BauNVO)

maximale Gebäudehöhen entsprechend Planeinschrieb

Die maximale Gebäudehöhe wird als Höchstmaß festgesetzt. Sie wird als Maß zwischen der Straßenachse - gemessen in der Mitte der Gebäude – und dem oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut entsprechend dem Planeinschrieb festgelegt

Für die Grundstücke des Baugebietsteils „C₁“ ist ein Gartengeschoss, welches seine Fußbodenhöhe zwischen 2,5 m bis 3,0 m unterhalb der Höhe der Straßenachse hat - gemessen in der Mitte der Gebäude - zwingend vorgeschrieben.

3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB § 22 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb

3.1 Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

o1: offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO

In den Baugebietsteilen „B₁“ und „B₂“ wird die Gebäudeform gemäß § 22(2) BauNVO, entsprechend Planeinschrieb, als Doppelhäuser bzw. Hausgruppen festgesetzt.

o2: offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO

Im Baugebietsteil „C₂“ wird die Gebäudeform gemäß § 22(2) BauNVO, nicht einge-

schränkt.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

- a₁** = abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO
In den Baugebietsteilen A₁ bis A₅ wird im Sinne der offenen Bauweise die Gebäudelänge (Hauptbaukörper) auf maximal 25 m beschränkt.
Wird eine Garage an der Grundstücksgrenze vorgesehen, ist ein Geschoss unterhalb der Garage als Grenzbau zulässig.
- a₂** = abweichende Bauweise gemäß § 22(4) BauNVO
- Im Baugebietsteil C₁ wird im Sinne der offenen Bauweise die Gebäudelänge (Hauptbaukörper) der **Einzelhäuser auf maximal 10,0 m** und die der **Doppelhäuser auf maximal 18,0 m** beschränkt.
- EH,** Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
DH =
DH, Es sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
HG =

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9(1)4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur in den jeweils ausgewiesenen Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind auf der Zufahrtsseite nur mit einem Abstand von mindestens 1,0m zur Grenze der öffentlichen Erschließung sowie einem seitlichen Abstand von 0,5 m bis Hinterkante Bordstein zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den Baugebietsteilen „B₁“ und „B₂“ ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf maximal 1 Wohnung je Gebäude beschränkt.

In den Baugebietsteilen „C₁“ und „C₂“ ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude beschränkt.

6. Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und ähnliche Geländeänderungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.

7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9(1)14 BauGB) und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1)16 BauGB)

7.1 Fläche für Abfallbeseitigung

Die festgesetzte Fläche für Abfallbeseitigung dient der Aufstellung von Rohstoffcontainern zur Sammlung wieder verwertbarer Abfallstoffe.

7.2 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für das Parken sowie private Wege und Garagenzufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen (siehe Ausgleichsmaßnahme A3 des Grünordnungsplanes). Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.

Alle Dächer sind extensiv zu begrünen (siehe Ausgleichsmaßnahme A3 des Grünordnungsplanes).

Das auf den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser von Dächern und Grünflächen ist über die geplanten Regenwasserkanäle in die Retentionsmulden verzögert abzuleiten (siehe Ausgleichsmaßnahme A2 des Grünordnungsplanes).

Die Regenrückhaltebecken sind als flache Wiesenmulden auszubilden.

Hinweis: Die Lage und Höhe der Kanäle und Mulden ist der Erschließungsplanung zu entnehmen.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind zu unterhalten und dürfen weder versiegelt noch unterbaut werden. Jegliche bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Abgrabungen/Aufschüttungen sind in den öffentlichen Grünflächen unzulässig.

Geländeveränderungen dürfen nur für die Anlage der vorgesehenen Retentionsmulden vorgenommen werden.

In den öffentlichen Grünflächen (gemäß GOP der Minimierungsmaßnahmen M1 und M2) sind umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen geplant (siehe Pflanzbindungen 1 und 2 des Grünordnungsplanes).

8.2 Private Grünfläche

Die südwestlich ausgewiesene private Grünfläche (siehe Ausgleichsmaßnahme A 2 des GOP) dient überwiegend der Versickerung von Niederschlagswasser und ist entsprechend anzulegen und zu unterhalten.

In den Ausgleichsflächen dürfen Geländeveränderungen für die Anlage der vorgesehenen Retentionsmulden vorgenommen werden.

Geländeveränderungen nach Anlage der Retentionsmulden sowie das Anlegen von Einfriedungen sind nicht gestattet.

In einem Abstand von bis zu 5,0 m zum Kätzenbach sind alle Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig

In der südöstlich ausgewiesenen privaten Grünfläche der Maßnahme 3 mit Pflanzbindung 3 sind alle heimischen Gehölze ab einem Stammdurchmesser größer 0,6m und einer Höhe von 1,0m zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9(1)17 BauGB) und Höhenlage der Baugrundstücke und Gebäude (§ 9(2) BauGB)

9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind außerhalb der Flächen für die Hauptgebäude im gesamten Plangebiet generell nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zugelassen.

9.2 In den mit „B₁“ sowie „B₂“ bezeichneten privaten Grundstücksflächen sind für die in zweiter und dritter Reihe stehenden Gebäude Aufschüttungen bis auf Gartenebene des jeweils in erster Reihe, an der Straße, stehenden Gebäudes gestattet.

9.3 In den mit „A₁“ – „A₅“ und mit „C₁“ bezeichneten privaten Grundstücksflächen ist zwischen der Straßenfläche und dem Hauptgebäude das Gelände auf das Niveau der mittleren Straßenhöhe aufzufüllen.

9.4 Für die Anlage der vorgesehenen Retentionsmulden sind generell nur Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max.1,5 m und Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

9.5 Alle anderen Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

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

10.1 Niederschlagswasserrückhaltung und -beseitigung

Im Plangebiet ist eine getrennte, naturnahe Ableitung des Niederschlagswassers über ein System aus Regenwasserkanälen und Retentionsmulden zum Kätzenbach“ 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 Ableitungssystem 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 2 des Grünordnungsplans)

10.2 Flächen

10.2.1 Minimierungsmaßnahme M 1:

Erhalt der Obstwiesen sowie sonstiger heimischer Gehölzstruktur

Die im Planungsgebiet mit zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen der Maßnahme 1 sind als Obstwiesen, bzw. als Gehölzflächen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Pflege gemäß Angaben des Grünordnungsplanes.

10.2.2 Minimierungsmaßnahme M 2:

Erhalt der Wiesenstruktur auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche entlang des Kätzenbachs

Auf der als M 2 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Wiesenstruktur zu erhalten, bzw. bei Eingriff in die Bodenstruktur durch angrenzende Böschungsarbeiten wieder herzustellen.

10.2.3 Minimierungsmaßnahme M 3:

In der gekennzeichneten Fläche sind alle heimischen Gehölze ab einem Stammdurchmesser größer 0,6m und einer Höhe von 1,0m zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

10.2.4 Maßnahme M 4:

Die als Maßnahme M 4 gekennzeichnete Fläche wird zu einer zeitweilig vernässen, extensiv genutzten Wiese umfunktioniert.

Eine turnusmäßige Mahd (ca. 1- 2 x im Jahr) mit Abtransport des Mähgutes zur Abmagerung des Standortes hat zu erfolgen. Zur Ausmagerung des Standortes ist das Mähgut abzufahren.

Die Maßnahme M 4 ist in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht anrechenbar, da die Fläche bereits als Ausgleichsmaßnahme für ein anderes Bauvorhaben der Stadt Waiblingen verbucht wurde.

10.2.5 Ausgleichsmaßnahme (A):

Anlage und dauerhafte Pflege von Retentions- und Wiesenflächen (Siehe Ausgleichsmaßnahme A2 des GOP)

Die Anlage der Retentionsflächen erfolgt gemäß separatem Entwässerungskonzept. Die gemäß Planeintrag festgesetzten Retentionsflächen der Ausgleichsmaßnahme dienen der Sammlung, Reinigung, Verdunstung und Versickerung sowie – über den Kätzenbach– gedrosselter Ableitung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers. Die Fläche wird zu einer zeitweilig vernässen, extensiv genutzten Wiese umgestaltet.

Pflege gemäß Angaben des Grünordnungsplanes.

In einem Streifen bis 5,0m Abstand zum Kätzenbach sind keine Pflanzungen gestattet.

10.2.6 Eine dem Landschaftsraum angepasste Durchgrünung des geplanten Wohngebietes (siehe Ausgleichsmaßnahme A1 des GOP). Beinhaltet folgende Pflanzgebote: Pfg 1a - Pfg 1c (Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes), sowie Pfg 1d des Grünordnungsplanes.

10.2.7 Verringerung von Versiegelung durch wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung von Carports sowie aller flach geneigten Dächer (siehe Ausgleichsmaßnahme A3 des GOP). (siehe Örtliche Bauvorschriften II 1.1.1 b und II 1.2.3)

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

GR/LR 1: Mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Stadt Waiblingen. Die mit Geh- und Leitungsrecht belegte Fläche hat eine Breite von maximal 6,0 m. Für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der Stadt Waiblingen der Zugang zu den Kanalschächten zu gewähren.

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

Das Anpflanzen von Bäumen auf der mit GR/LR 1 gekennzeichneten Fläche ist untersagt.

GR/LR 2: Mit Leitungs- und Gehrechten belastete Fläche zugunsten der Stadt Waiblingen. Die mit Leitungsrecht belegte Fläche hat eine Breite von maximal 3,0 m. Für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der Stadt Waiblingen der Zugang zu den Kanalschächten zu gewähren.

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

Das Anpflanzen von Bäumen auf der mit GR/LR 2 gekennzeichneten Fläche ist untersagt.

GR/LR 3: Mit Leitungs- und Gehrechten belastete Fläche zugunsten der Stadt Waiblingen sowie der Anlieger. Für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der Stadt Waiblingen der Zugang zu den Kanalschächten zu gewähren.

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

Das Anpflanzen von Bäumen auf der mit GR/LR 3 gekennzeichneten Fläche ist untersagt.

FR/GR/LR 4: Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten belastete Fläche zugunsten der Stadt Waiblingen im Bereich der Retentionsmulden innerhalb der privaten Grünfläche. Für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der Stadt Waiblingen der Zugang zu den Retentionsmulden und allen Zu- und Ableitungen zu gewähren.

Das Anpflanzen von Bäumen auf der mit FR/GR/LR 4 gekennzeichneten Fläche ist untersagt.

12. besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9(1)24 BauGB)

passive Lärmschutzmaßnahmen

Die für das Baugebiet „Südlich der Korber Straße“ ermittelten Lärmpegelbereiche sind unter Berücksichtigung der Immissionshöhen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen. Danach müssen im Geltungsbereich die Anforderungen für die Lärmpegelbereiche II und III eingehalten werden.

Von den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III sind vor allem die Gebäude im Einfluss der Korber Straße betroffen. Im Hinblick auf die spätere Erschließung und Bebauung des Gebietes bedeutet dies, dass bei einer zeitlich vorrangigen Bebauung entlang der Korber Straße für die weiter südlich bzw. südöstlich geplanten Gebäude die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II ausreichend sind.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und III sind 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.

Es ist sicherzustellen, dass in den Aufenthaltsräumen der geplanten Wohngebäude Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Die genauen Anforderungen können den schalltechnischen Untersuchungen vom 16.05.2006 des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, welche Bestandteil der Festsetzung sind, entnommen werden.

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufwei-

sen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten in Schlafräumen der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.

13. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9(1)25 BauGB)

Hinweis: Im Grünordnungsplan des Büros Project GmbH vom 23.01.2006, auf den verwiesen wird, sind in den Artenlisten geeignete standortgerechte Bäume und Sträucher angegeben, die für die Pflanzungen empfohlen werden.

13.1. Pflanzgebote (§ 9(1)25a BauGB)

13.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Flächenhafte Pflanzgebote

Anlage strukturreicher Gärten

Innerhalb der privaten Gärten sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren Fläche mit standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens die Hälfte der Pflanzen sind aus den beigefügten Pflanzlisten 1b (Sträucher), 3 (Hecken) und 5 (Kletterpflanzen) auszuwählen (Siehe Grünordnungsplan Pfg 1d).

13.1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Einzelpflanzgebote

Pfg 1 a: Neupflanzung hochstämmiger Einzelbäume auf privaten Grünflächen entlang der „Korber Straße“

Entlang der Korber Straße ist gemäß Planeintrag innerhalb der Bebauungsplangrenzen je 15 m – 25 m straßenparalleler Länge ein Baum erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die Verwendung auf eine Baumart beschränkt. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die Bäume sind der Straße zugeordnet als Baumreihe in einem Abstand von ca. 1,0 m hinter der jeweiligen Straßen- bzw. Gehwegbegrenzung zu pflanzen. Die Grundstücksein- und -ausfahrten sind möglichst so zu legen, dass Baumreihen entlang der Straße nicht unterbrochen werden. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Es muss gewährleistet sein, dass die Wirkung von Beleuchtungseinrichtungen durch die Bepflanzung nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16 cm / 18 cm
- Baumart: [Acer platanoides `Olmstedt` \(Spitzahorn, Sorte Olmstedt\)](#)

Pfg 1 b: Neupflanzung hochstämmiger Einzelbäume auf privaten Grünflächen entlang der Planstraßen „A“, „B“ sowie „C“

Entlang der Planstraßen „A“, „B“ sowie „C“ ist gemäß Planeintrag innerhalb der Bebauungsplangrenzen je 15 m – 25 m straßenparalleler Länge ein Baum erster oder

zweiter Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die Verwendung auf eine Baumart beschränkt. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die Bäume sind der Straße zugeordnet als Baumreihe in einem Abstand von ca. 1,0 m hinter der jeweiligen Straßen- bzw. Gehwegbegrenzung zu pflanzen. Die Grundstücksein- und -ausfahrten sind möglichst so zu legen, dass Baumreihen entlang der Straße nicht unterbrochen werden. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,0 m verschoben werden.

Es muss gewährleistet sein, dass die Wirkung von Beleuchtungseinrichtungen durch die Bepflanzung nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16 cm / 18 cm
- Baumart: *Prunus avium* `Plena` (Vogelkirsche, Sorte Plena)

Pfg 1c: Übergang zu sensiblem Bereich

Anlage einer lockeren Sträucherreihe entlang der Grundstücksgrenze im Übergang zu den Retentionsflächen

Innerhalb des im Grünordnungsplan der im GOP mit Pflanzgebot 1d bezeichneten Fläche sind ausschließlich Sträucher mit Gehölzen der Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Je 5 m² Anpflanzung von 1 Strauch (Qualität: 2 x v., 40-60 cm und 60-100 cm und 100-150, je nach natürlichem Habitus).

13.2 Pflanzbindung (§ 9(1)25b BauGB) zur Minimierung

13.2.1 Flächen für die Bindung von Bepflanzung

Pfb 1 Gemäß Planeintrag ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

Pfb 2 Gemäß Planeintrag ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Ausnahme bildet die Vegetation, die für die Anlage der Retentionsmulden nicht erhalten werden kann. Diese ist nicht zu ersetzen.

Pfb 3 In der gekennzeichneten Fläche sind alle heimischen Gehölze ab einem Stammdurchmesser größer 0,6m und einer Höhe von 1,0m zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.

13.2.2 Pflanzbindung für Einzelbäume

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

Pfb 4 Die vorhandenen, im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch gleichartige Neupflanzungen ersetzt werden.

Eine Beeinträchtigung der Bestandsbäume bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, auszuschließen.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9(1)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.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126(1 und 2) BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden haben.

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

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist insbesondere die Anlage von lockerer Strauch- und Baumpflanzungen geplant. Um die Maßnahmen realisieren zu können, werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Auf diesen werden Maßnahmen zum Ausgleich (A) durchgeführt (siehe Ausgleichsmaßnahmen A 1 – A 4 des Grünordnungsplanes).

Die Maßnahmen des Grünordnungsplans des Büros Project GmbH vom 23.01.2006 sind planungsrechtliche Festsetzungen dieses Planes (§ 9 (1a) BauGB) und somit verbindlich.

15.1 Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 9(1a) BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB (innerhalb des Plangebietes)

Sammlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in landschaftsge recht gestalteten und begrüneten Retentionsflächen, die in eine Grünfläche eingebunden werden. (A)

15.2 Ausgleichsmaßnahmen, welche als Ausgleich dem Baugebiet zugeordnet ist im Sinne des § 9(1a) BauGB i. V. m. § 135 a-c BauGB (außerhalb des Plangebietes)

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht werden.

Die im B-Plan festgesetzten externen Ausgleichsflächen (A*) dienen als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (siehe Ausgleichsmaßnahme A* des GOP).

Zuordnung der Grundstücke Flst. Nr. 4922 und 4923 und Teilbereiche der Grundstücke Flst. Nr. 4921 und 4924 der Gemarkung Waiblingen:
Aufwertung des Kätzenbachs durch Fortführung der Mäanderung und Anpassung des Landschaftsraumes

II. Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften nach LBO

1. Gestaltungsvorschriften

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74(1)1 LBO)

1.1.1 Dachgestaltung

a) Dachform, Dachneigung (DF, DN)

(Festsetzung entsprechend Eintrag im Lageplan)

FD = Es sind nur flach geneigte Dächer von 0° - 8° zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen:

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.

Garagen und Carports sind nur mit flach geneigten Dächern von 0° - 8° zulässig.

Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf die Dachneigung anzugleichen.

b) Dachbegrünung

Alle flach geneigten Dächer von 0° bis zu 8° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

c) Begrünung von Tiefgaragen:

Die nicht mit Hochbauten überdeckten Flächen der Tiefgaragen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,5 m flächendeckend und intensiv mit standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens die Hälfte der Pflanzen sind aus den beigefügten Pflanzlisten auszuwählen. 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.

Die geplante Trafostation entlang der Korber Straße ist mit Kletterpflanzen aus Pflanzliste 4 zu begrünen.

Aneinander gebaute Garagen und Carports, auch auf verschiedenen Grundstücken, sind in Bezug auf Materialwahl aufeinander abzustimmen.

1.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wie Zulässigkeit von Einfriedigungen und von Stützmauern (§ 74(1)3 LBO)

1.2.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen

Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

1.2.2 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, als Terrassen oder Kinderspielplätze innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und als dauernde Grünfläche zu unterhalten (siehe Pflanzgebot 1 a – d des Grünordnungsplanes).

1.2.3 Stellplätze , Zufahrten und Erschließungswege

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 A 3 Grünordnungsplans)

Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.

1.2.4 Einfriedigungen und 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. Stützmauern dürfen nicht in Sichtbeton ausgeführt werden und sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

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. Stützmauern dürfen nicht in Sichtbeton ausgeführt werden und sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Kombinationen von Stützmauern und Zäunen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Tote Einfriedigungen sind nur als Hecken, Holzzäune und eingegrünte Maschendrahtzäune zulässig

1.3 Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)

Mehr als eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage auf und an einem Gebäude ist unzulässig. Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen und sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Verkabelung möglich ist.

1.4 Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2. Stellplatzverpflichtung (§ 74(2) LBO)

2.1 Für Gebäude mit Wohnungen ab einer Wohnfläche von 75 m² sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

Für Gebäude mit Wohnungen unter 75 m² 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(1) LBO wird auf 2 Stellplätze/Wohneinheit festgesetzt.

3. Regenwasserbehandlung (§ 74(3)2 LBO)

Grundsätzlich ist das Regenwasser auf den Grundstücken getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und entsprechend abzuleiten.

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Durch die Bauherren sind für die einzelnen geplanten Wohnhäuser weitere Untersuchungen der jeweiligen örtlichen Grundwasserstände vorzunehmen.

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.

Die Vorgaben des Gutachtens des Ingenieurbüros GeoTeam Schaffer vom 29.08.2005 in Bezug auf Untergrunderkundung, Dränagemaßnahmen, Wasserhaltung und Bauwerksabdichtung sind zu beachten. Die Festlegungen der Bemessungswasserstände und die erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit dem Landratsamt zu treffen.

Auf das Informationsblatt Nr. 1 sowie Nr. 19 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bauen im Grundwasser“ sowie „Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (siehe Regionalplan Stuttgart). Diese Bereiche sind gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge zu sichern.

Die Aussagen hierzu des Ingenieurbüros GeoTeam Schaffer, Stuttgart vom 19.12.2006 sind zu beachten.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

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

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

Auf das Informationsblatt Nr. 3 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

3. Bodendenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG).

Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine u.ä. betroffen werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §33 DSchG wird verwiesen.

4. Schichtgrundwasser

Falls größere Schichtgrundwasservorkommen bei den Bauarbeiten erschlossen werden, ist das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg zu benachrichtigen.

5. Geotechnik (Baugrunduntersuchungen)

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

6. Bauten in Deutschen Erdbebengebieten

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

7. Untersuchung der Schallimmissionen

Die „Untersuchung der Schallimmissionen“ vom 16.05.2006 des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, Schwaikheim sind zu beachten.

8. Baugrundgutachten

Auf das „Ingenieurgeologische Gutachten“ des Ingenieurbüros GeoTeam Schaffer, Stuttgart vom 29.08.2005 wird hingewiesen.

9. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

Gegebenenfalls 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.

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

Auf das Informationsblatt Nr 18 sowie Nr. 24 des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis „Bauen an Standorten ehemaliger Gewächshäuser“ sowie „Baumaßnahmen im Bereich altlastenverdächtiger Flächen“ wird hingewiesen.

10. Alternative Energiegewinnung

Bauteile zur Gewinnung regenerativer Energie sind ausdrücklich erwünscht. Anlagen dieser Art sind zulässig, müssen sich jedoch gestalterisch dem Gebäude unterordnen.

11. private Regenwassernutzung

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 Niederschlagwassers sind zu beachten.

Auf das Informationsblatt Nr. 8 „Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke“ des Umweltschutzamtes des Rems-Murr-Kreises wird hingewiesen.

12. Straßenbreiten

Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der öffentlichen Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.

13. Nachbarrecht

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie bei Bepflanzungen sind auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten. Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

14. Ordnungswidrigkeiten

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

15. Präventiv-polizeiliche Empfehlungen

Es wird empfohlen, die Zufahrten/Eingangsbereiche zu den Tiefgaragen mit einem hellen Farbanstrich zu versehen, um eine zusätzliche Beleuchtung im Innenbereich zu erhalten. Weiterhin wird angeregt, Eingänge, Parkplätze sowie Wege gut einsehbar zu gestalten. Es sollten keine Sichtbehinderungen oder Versteckmöglichkeiten durch Büsche usw. geschaffen werden.

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes

Waiblingen,
Dezernat III
Referat Stadtentwicklung

.....gez.
B. Priebe Bürgermeisterin