

Stadt Waiblingen
Gemarkung Neustadt

Bebauungsplan

"WOHNGEBIET NEUSTADT - NORD"

1. BAUABSCHNITT

Planbereich: 54 Verf.-Nr.: 18

Bestand der Planung

Blatt 1 Lageplan M: 1:500

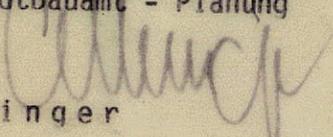
Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch	1987 (BauGB)
Baunutzungsverordnung	1977 (BauNVO)
Landesbauordnung	1984 (LBO)

Gerfertigt:

Waiblingen, den 16. Mai 1988

Stadtbauamt - Planung


E h i n g e r

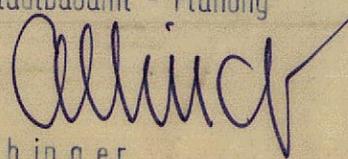
Vereinfachte Ergänzung in blau

gemäß § 3 Abs. (3) BauGB

i.S. von § 13 Abs. (1) BauGB

Waiblingen, den 21. Juli 1988

Stadtbauamt - Planung


E h i n g e r

VERFAHRENSVERMERKE :

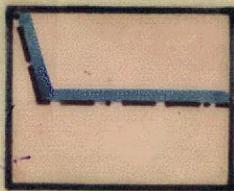
1. Aufstellungsbeschluß
im Gemeinderat am 18. JULI 1985
2. Aufstellungsbeschluß öffent-
lich bekanntgemacht
(§ 2 Abs.1 BauGB)
im Staufer-Kurier Nr. 36
vom 05. SEP. 1985
3. Bürgerbeteiligung
(§ 3 Abs.1 BauGB)
 - 3.1 Bekanntmachung im
Staufer-Kurier Nr. 8
vom 25. FEB. 1988
 - 3.2 Planaushängung vom 07. MÄRZ 1988
bis 21. MÄRZ 1988
 - 3.3 Info-Veranst. am 22. MÄRZ 1988
4. Anhörung der Träger öffent-
licher Belange (§ 4 BauGB)
mit Schreiben vom 18. FEB. 1988
5. Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs.2 BauGB)
 - 5.1 Beschluß Gem.-Rat ... 18. MAI 1988
 - 5.2 Öffentliche Bekannt-
machung im
Staufer Kurier Nr. 21
vom 26. MAI 1988
 - 5.3 Benachrichtigung der
Träger öffentlicher Be-
lange durch Schreiben vom 01. JUNI 1988
 - 5.4 Öffentliche Auslegung
vom 06. JUNI 1988 bis 05. JULI 1988
6. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
im Gemeinderat vom 09. MÄRZ 1989
7. Anzeigeverfahren
(§ 11 Abs.3 BauGB)
mit Schreiben vom 15. MÄRZ 1989
Erlaß des Regierungs-
präsidiums Stuttgart vom 11. APR. 1989
8. Die bundes- und landesrecht-
lichen Verfahrensvorschriften
wurden beachtet.

Waiblingen, den 25. APRIL 1989


.....
Dr. Gauß
Oberbürgermeister

9. Inkrafttreten des Bebauungs-
plans (§ 12 BauGB)
durch ortsübliche Bekannt-
machung im Staufer Kurier Nr. 17
vom 27. APRIL 1989

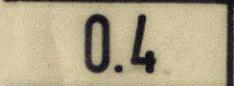
Zeichenerklärung



überbaubare Grundstücksfläche
 § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB
 Baugrenze § 23 Abs. (3) BauNVO
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB



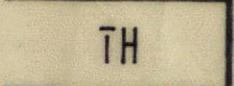
Allgemeines Wohngebiet
 § 4 BauNVO



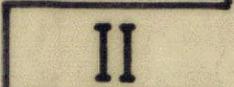
Grundflächenzahl
 § 19 BauNVO



Dachneigung
 § 73 Abs. (1) Nr. 1 LBO



Traufhöhe
 § 73 Abs. (1) Nr. 7 LBO



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 § 17 Abs. (4) BauNVO



Zahl der Vollgeschosse zwingend
 § 17 Abs. (4) BauNVO



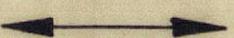
Geschoßflächenzahl
 § 20 BauNVO



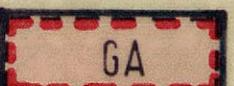
offene Bauweise
 § 22 Abs. (2) BauNVO



geschlossene Bauweise
 § 22 Abs. (3) BauNVO



Firstrichtung

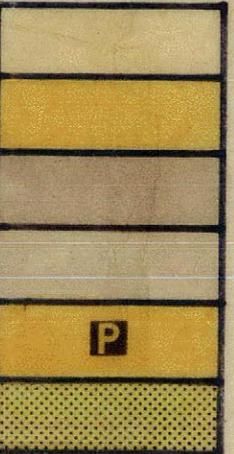


Flächen für Garagen
 § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB



Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung
 § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung
 § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB



Fahrbahn

befahrbarer Wohnweg

Gehweg

Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg

öffentliche Parkplätze

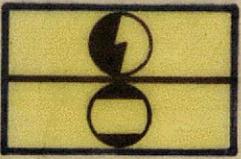
Verkehrsgrün



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



Verkehrssichtfläche
§ 9 Abs. (1) Nr. 10 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. (1) Nr. 12 BauGB

- Umformerstation -
- Gasreglerstation -



Fläche für Wertmüllcontainer
§ 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB



Grünflächen
§ 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB
öffentliche Grünfläche: Spielplatz
private Grünfläche



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



Flächen für Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. (1) Nr. 22 BauGB
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgarage unter Gelände
Gemeinschaftsspielplatz



Pflanzgebot für Einzelbäume
§ 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB
Pfa₁: Einzelbäume - Verkehrsgrün
Pfa₂: Einzelbäume - Verkehrsfläche
Pfa₃: Einzelbäume auf privater Grundstücksfläche



Bezugspunkt für Gebäudehöhen
§ 73 Abs. (1) Nr. 7 LBO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. (7) BauGB

TEXTTEIL

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

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. (1) und Abs. (2) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und BauNVO

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen des § 4 Abs. (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 a BauNVO

2.1 - siehe Planeinschrieb WA₁ - WA₃ -

2.2 Gemäß § 21 a Abs. (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. (3) Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 Abs. (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.3 Gemäß § 21 a Abs. (5) BauNVO darf die Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, und zwar um max. 25 % im Gebiet WA₁ und WA₂.

2.4 Im Gebiet WA 3 sind, gem. § 17 Abs.(10) BauNVO, Überschreitungen der GRZ und GFZ ausnahmsweise zugelassen, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen und die maximalen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

3. Bauweise

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

Siehe Planeinschrieb:

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Stellplätze sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gebiets WA 3 allgemein zulässig. Im Gebiet WA 1 und WA 2 siehe A Ziffer 7.1 und 7.2

4.2 Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung

§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

5.1 siehe Planeinschrieb

5.2 Fundamente der Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken bis 0,50 m Breite zulässig.

6. Mit Gehrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB

Entsprechend dem Planeinschrieb. Im Gebiet WA₂ ist im Erdgeschoßbereich ein mindestens 3,0 m breiter ebenerdiger Durchgang für Fußgänger zu Gunsten der Allgemeinheit herzustellen, mit einer lichten Höhe von mindestens 2,80 m.

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. (1) Nr. 22 BauGB

7.1 siehe Planeinschrieb

7.2 Stellplätze und Garagen als Gemeinschaftsanlagen in Gebiet WA 1 und WA 2 sind in den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen entsprechend dem Planeinschrieb zulässig.

7.3 Im Bereich WA₁ und WA₂ sind Spielplätze allgemein zulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauGB

8.1 Allgemeine Festsetzungen

Sämtliche Bepflanzungen sind an die heimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation gebunden. Obstbäume und -sträucher sind zugelassen. Sie sind dauernd zu unterhalten und zu pflegen.

8.2 Pfa₁: Auf den Verkehrsgrünflächen sind entsprechend dem Planeintrag hochwüchsige Bäume zu pflanzen.

8.3 Pfa₂: Auf den Verkehrsflächen sind entsprechend dem Planeintrag hochwüchsige Bäume zu pflanzen.

8.4 Pfa₃: Auf den privaten Grundstücksflächen sind entsprechend dem Planeintrag hochwüchsige Bäume zu pflanzen.

B) **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. (4) BauGB und § 73 Abs. (1) LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 73 Abs. (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von $28^\circ - 45^\circ$.
Max. 40 % des obersten Vollgeschosses können mit
einem Flachdach abgedeckt werden oder als Dachaus-
schnitt gestaltet werden (OK Attika = TH max.)

1.1.2 Firstrichtung: nur zwingend soweit durch Planein-
schrrieb vorgesehen.

1.1.3 Dachaufbauten:

Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Gebäude-
länge nicht überschreiten.

Im Gebiet WA-3 sind auch bündig mit dem Haus-
grund erstellte Dachaufbauten zulässig (siehe
auch 4.1.1).

1.2 Dachdeckung:

Nur rote bis dunkelbraune Farbtöne.

1.3 Gemeinschaftsgaragen innerhalb der nicht überbau-
baren Grundstücksflächen - (GGAU) - sind mit mind.
0,4 m Erde einzudecken und zu begrünen (siehe auch
B 4.1.3).

2. Antennen

§ 73 Abs. (1) Nr. 3 LBO

^{- gruppe}
Pro Gebäude ~~ist~~ nur eine Außenantenne zugelassen.

3. Niederspannungsfreileitungen

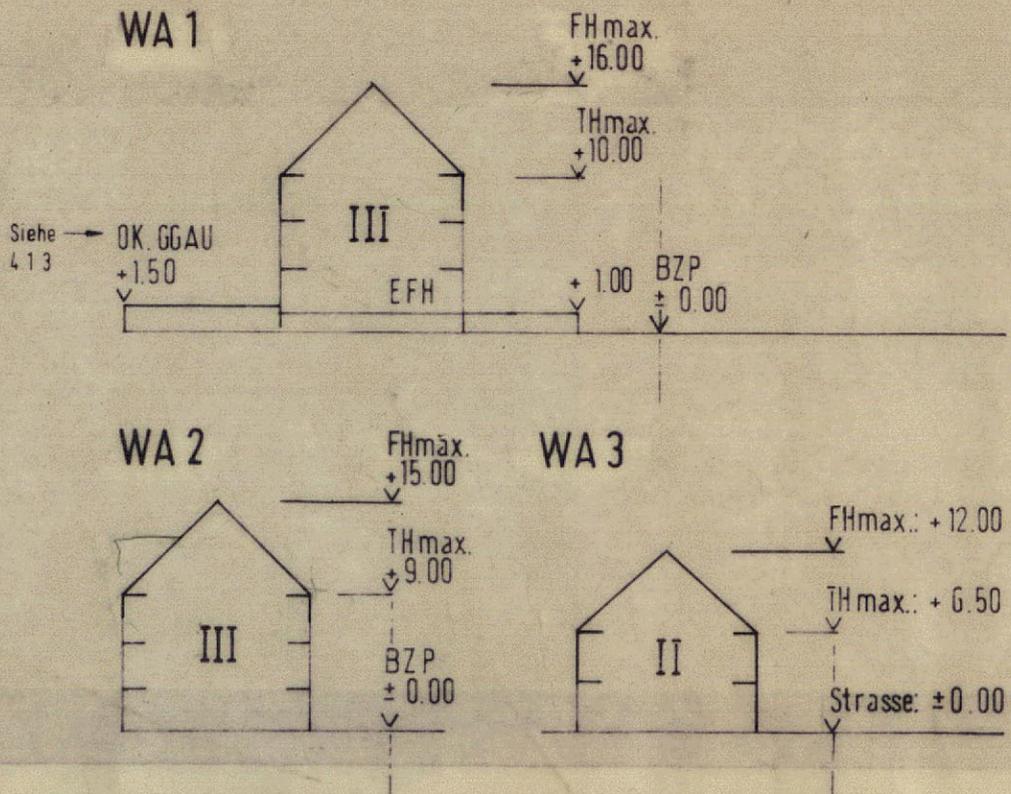
§ 73 Abs. (1) Nr. 4 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

4. Gebäudehöhen

§ 73 Abs. (1) Nr. 7 LBO

4.1 TH max.: = höchstzulässige Traufhöhe



4.1.1 Der Anschnitt der Außenwand und der Dachhaut darf, am Hausgrund gemessen, die für die Gebiete WA₁ - WA₃ angegebenen Werte nicht überschreiten.

Im Gebiet WA₁₋₃ können für bündig mit dem Hausgrund erstellte Dachaufbauten Ausnahmen von der maximal zulässigen Traufhöhe zugelassen werden.

4.1.2 Bezugspunkte sind bei:

- WA₁ + WA₂: Die Höhe der Straßenachse an den im Plan gekennzeichneten Stellen (BZP)
- WA₃: Die mittlere Höhe der auf das jeweilige Gebäude bezogenen Straßenachse.

4.1.3 Gemeinschaftsgarage unter Gelände

OK. GGAU = OK. Erdüberdeckung. Im Gebiet WA₁ wird die Oberkante der GGAU mit max. 1,50 m, bezogen auf die einzelnen BZP, festgelegt.

4.2 FH max. = höchstzulässige Firsthöhe, bezogen auf die jeweiligen Bezugspunkte.

- WA₁: 16.00m
- WA₂: 15.00m
- WA₃: 12.00m

C) VORGÄNGE

- | | |
|---|---|
| - Bebauungsplan
Verf.Nr. 54/4 | "Kleewasen"
genehmigt am 07.06.1961
rechtsverbindl. seit 16.06.1961 |
| - Bebauungsplanänderung
Verf.Nr. 54/13 | "Kleewasen"
genehmigt am 08.10.1968
rechtsverbindl. seit 08.11.1968 |

D) VERMERK

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften sowie Ortsbausatzungen der unter Punkt C) genannten Vorgänge werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

E) HINWEISE

1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhe entsprechen dem alten Höhennetz.
 2. Meldepflicht für Bodendenkmale nach § 20 DSchG.
 3. Meldepflicht für Bombenfunde.
 4. Nördlich der Bahnlinie liegt die Mülldeponie Erbachtal
-

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird beurkundet:

Waiblingen, den 16. Mai 1988
Stadtbauamt - Vermessung

Schelling