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

Rems-Murr-Kreis
Stadt Waiblingen
Gemarkung Hohenacker

Bebauungsplan

„WOHNGEBIET RAISGER II“
- 2. BAUABSCHNITT

Lageplan M.: 1 : 500

Planbereich	43	Verf.-Nr.: 34
Bestand der Planung	1 Blatt	
Gesetzliche Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 mit Änderungen Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995	

Gefertigt:
Waiblingen, den 14.04.1999
Stadtplanungs- und Hochbauamt

E h i n g e r

mit Änderung nach § 13 Ziff. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. (3) BauGB vom 29.07.1999
Stadtplanungs- und Hochbauamt

E h i n g e r

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß im Gemeinderat — am 01.02.1996

2. Aufstellungsbeschluß öffentlich bekanntgemacht (§ 2 (1) BauGB) im Staufer - Kurier — Nr. 8, vom 22.02.1996

3. Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)

   3.1 Bekanntmachung im Staufer - Kurier — Nr. 14, vom 03.04.1996

   3.2 Planaushängung — vom 15.04.1996, bis 30.04.1996

   3.3 Info - Veranstaltung — am 02.05.1996

4. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) mit Schreiben — vom 19.04.1996

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

   5.1 Beschluß im Gemeinderat — am 06.05.1999

   5.2 Öffentliche Bekanntmachung im Staufer - Kurier — Nr. 19, vom 12.05.1999

   5.3 Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben — vom 17.05.1999

   5.4 Öffentliche Auslegung — vom 21.05.1999, bis 21.06.1999

6. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) im Gemeinderat — am 11.11.1999

7. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet

   Waiblingen, den 16.11.1999

   D e n k
   Baubürgermeister

8. Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 (3) BauGB) durch ortsübliche Bekanntmachung im Staufer - Kurier — Nr. 46, vom 18.11.1999

Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

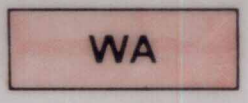
Waiblingen, den
Stadtbauamt - Vermessung

S c h e l l i n g

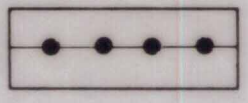
Bearbeitung : Ott - Najafi

Gezeichnet : Stummer / Gaiß

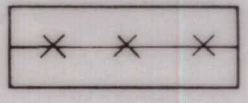
Zeichenerklärung



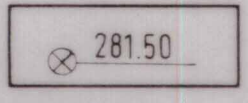
Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO



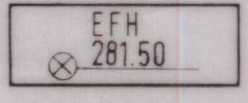
Grenze unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO



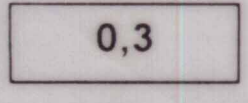
Grenze unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Traufhöhe) § 16 (5) BauNVO



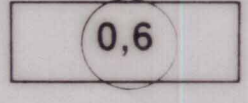
Bezugspunkte
§ 18 (1) BauNVO



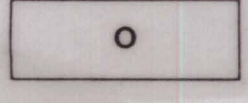
Erdgeschoßfußbodenhöhe
§ 18 (1) BauNVO



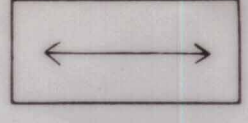
Grundflächenzahl
§ 19 (1) BauNVO



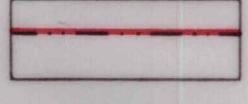
Geschoßflächenzahl
§ 20 (2) BauNVO



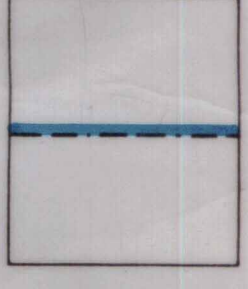
Offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO



Stellung der baulichen Anlagen und zulässige Hauptfirstrichtung,
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 74 (1) LBO



Baulinie
§ 23 BauNVO

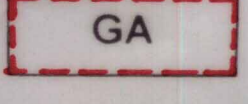


Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

Baugrenze
§ 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 BauNVO

Fläche für Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

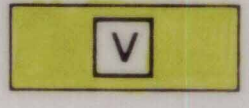


Garagen

Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

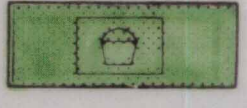
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentlicher Parkplatz



Verkehrsgrün

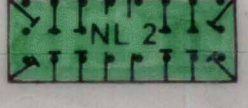
Öffentliche Grünfläche
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Spielplatz

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Obstbaumwiese: Erhaltung und Ergänzung



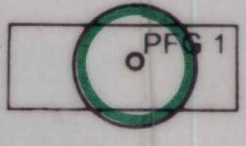
Obstbaumwiese: Neu

Obstbaumwiese: Neu

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke
§ 9 (1) Nr 21 BauGB

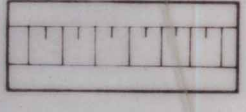
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke
§ 9 (1) Nr 21 BauGB

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

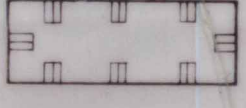


Anzupflanzende hochstämmige großkronige Einzelbäume

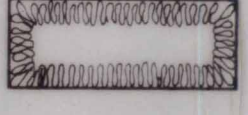
Anzupflanzende hochstämmige kleinkronige Einzelbäume



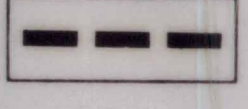
Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 (1) Nr. 26 BauGB



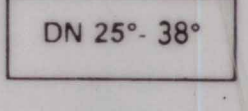
Landschaftsschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme) § 9 (6) BauGB



Wasserschutzzone (Nachrichtliche Übernahme) § 9 (6) BauGB



Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



Dachneigung § 74 (1) LBO

Textteil

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (3) BauNVO und § 4 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2 Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

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

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

siehe Planeinschrieb

2.1.1 Die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO unter den Ziffern 1 und 3 genannten Anlagen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

2.2 Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO

siehe Planeinschrieb

2.2.1 Gemäß § 20 Abs. (3) BauNVO sind auf die Geschoßfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 BauNVO und § 18 BauNVO

2.3.1 Maßgebende Gebäudehöhe

Die festgelegten Höchstmaße werden am Hausgrund gemessen und bezeichnen die Höhe vom Bezugspunkt bzw. der Erdgeschoß-fußbodenhöhe aus bis zum Anschnitt der Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe).

2.3.2 Bezugspunkte

siehe Planeinschrieb

2.3.3 Erdgeschoßfußbodenhöhe

siehe Planeinschrieb

2.3.4 Ausnahme von der Traufhöhe

An den Traufseiten sind Überschreitungen der Traufhöhe um 2,50 m dann zugelassen, wenn die Einzellänge max. 4,00 m beträgt und die Summe der Überschreitungen 40 % der Gebäudelänge nicht überschreitet.

2.3.5 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird auf maximal 4,50 m über der maximalen Traufhöhe festgelegt.

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

3.1 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

siehe Planeinschrieb

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

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

4.1 Hauptfirstrichtung

siehe Planeinschrieb

4.2 Abweichungen

Bei Quergiebeln und Dachaufbauten, sofern die Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes mindestens 60% der Gebäudelänge beträgt.

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

5.1 In den überbaubaren Flächen sind Garagen, Stellplätze und in der Untergeschoßebene Tiefgaragen allgemein zulässig.

5.2 In den nicht überbaubaren Flächen sind:

5.2.1 Stellplätze im Anschluß an die Verkehrsflächen mit Ausnahme hinter Parkplätzen, Verkehrsgrün und Baumstandorten allgemein zulässig.

5.2.2 Garagen unter Gelände (Tiefgaragen) allgemein zulässig,

5.2.3 Garagen nur an den dafur festgesetzten Flächen zugelassen.

6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

siehe Planeinschrieb

6.2 Für die anderen Verkehrsflächen wird keine Zweckbestimmung festgelegt.

6.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausbau der Verkehrsflächen auf den WA-Flächen entsprechend dem Planeinschrieb, zulässig.

Betonstützungen (Hinterbeton) der Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. (2) BauGB dürfen bis zu einer Breite von 0,5 m auf den angrenzenden WA-Flächen erstellt werden.

7. Flächen für Abfallentsorgung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Ausnahmsweise können öffentliche Parkplätze als Flächen für Abfallentsorgung genutzt werden.

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

siehe Planeinschrieb

8.1 NL1: Die ausgewiesenen Flächen sind als Obstbaumwiesen zu erhalten und zu ergänzen.

8.2 NL 2: Die ausgewiesenen Flächen sind als Obstbaumwiesen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

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

9.1 Allgemeine Festsetzungen

Sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotsflächen 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.

Gebietliche Einordnung der potentiell natürlichen Vegetation: Nr. 22: Reicher Hainsimsen-Buchenwald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister - bzw. Perlgras-Buchenwald.

9.2 Pflanzgebote

9.2.1 PFG 1 - Großkronige Bäume

An den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen sind großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

9.2.2 PFG 2 - Kleinkronige Bäume

An den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen sind kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

9.2.3 Für PFG1 und PFG2 können Ausnahmen vom Standort bis 1,5 m zugelassen werden.

9.2.4 Tiefgaragen sind mit mind. 40 cm Erde zu überdecken und zu bepflanzen.

9.2.5 PFG 3 - Die ausgewiesenen Flächen sind als Obstbaumwiesen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

B) Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

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

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer zu gestalten.

1.2 Dachneigung 25 ° bis 38°

Ausnahmen für Flachdach sind nur für Dachausschnitte zugelassen.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.3.1 Dachaufbauten für Solaranlagen sind ohne Einschränkungen zugelassen.

1.3.2 Dacheinschnitte sind bis zu einer max. Breite von 4,00 m zugelassen, wobei die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten darf.

1.3.3 Dachaufbauten:
- Gesamtlänge aller Dachaufbauten 40% der Gebäudelänge
- bei nur 1 Gaube pro Dachfläche max. 40% der Gebäudelänge und bis zu 4,00 m Breite
- bei mehreren Gauben max. Breite 2,50 m pro Gaube
- pro Dachfläche ist nur eine Gestaltungsform zugelassen
- Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte der Dächer zugelassen mit einem Mindestabstand der Oberkante Dachgaube zum First von 1,00 m
- Abstand der Dachaufbauten zu den Giebelflächen mind. 1,50 m
- Bei Quergiebeln sind weder Dacheinschnitte noch Dachaufbauten zugelassen.

1.4 Dachdeckung

Nur rote bis rotbraune Farbtöne zugelassen

1.5 Gestaltung der Garagen

Garagen mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

2. Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Stützmauern und der Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten zu begrünen und dauernd zu unterhalten.

3.2 Entlang von Verkehrsflächen sind Stützmauern, Einfriedigungen 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, Einfriedigungen 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 (1) Nr. 1 LBO

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Rasenflächen anzulegen.

C) Vorgänge

Bebauungsplan Verf.Nr. 43/19	„Erweiterung des Bebauungsplanes an der Erbachstraße“ rechtsverbindlich seit 15.01.1964
Bebauungsplan Verf.Nr. 43/25	„Erbachstraße IV“ rechtsverbindlich seit 28.07.1972
Bebauungsplan Verf.Nr. 43/32	„Wohngebiet Raisger II - 1. Bauabschnitt“ rechtsverbindlich seit 25.06.1992

D) Vermerk

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

E) Hinweis

1. Meldepflicht für Bodenfunde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

2. 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.

3. Es wird auf das hydrogeologische Gutachten verwiesen. Die Grundwassersituation ist im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben zu prüfen.

4. Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen entsprechen dem neuen Höhennetz.

5. Sofern 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.

6. Empfohlene Arten der in den Pflanzgebots- und NL - Flächen festgesetzten Bäume und Sträucher.

Mittelkronige Bäume:

Vogelkirsche	[illegible]
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Großkronige Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior

Sträucher:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lancera xylosteum
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Hochstamm-Obstbäume:

Bohnapfel
Brettacher
Hauxapfel
Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Esslinger Schecken
Walnuß Nr. 26