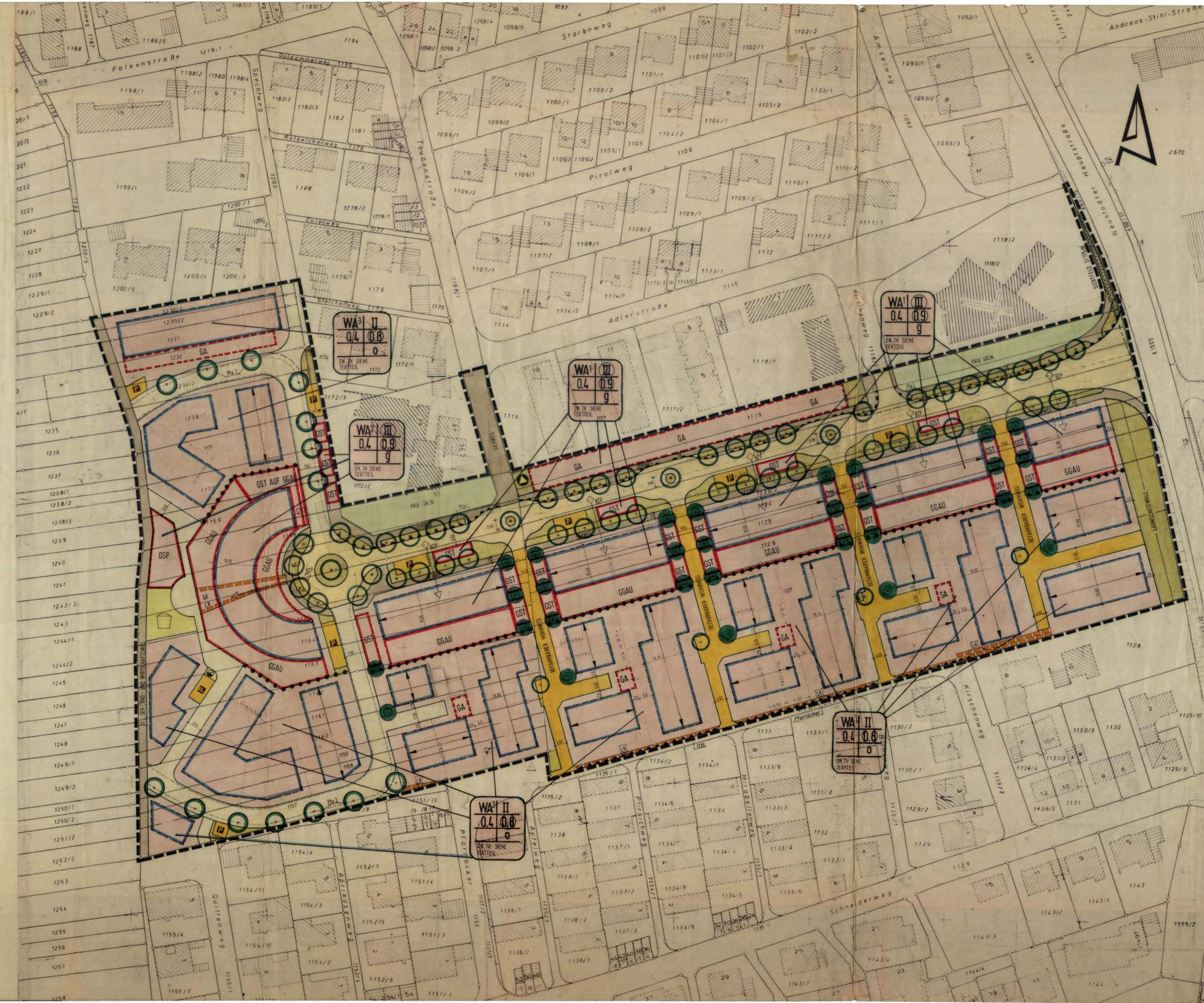


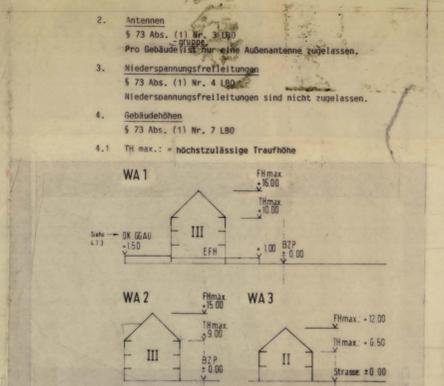
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluss in Gemeinderat am 18. JULI 1985
 - Aufstellungsbeschluss öffentlich bekanntgemacht (5.2 Abs. 1 BauG) in Staufer-Kurier Nr. 35 vom 05. SEP. 1985
 - Bürgerbeteiligung (5.3 Abs. 1 BauG)
 - Bekanntmachung im Staufer-Kurier Nr. 8 vom 25. FEB. 1986
 - Planausarbeitung vom 02. MARZ 1986 bis 21. MARZ 1986
 - Info-Veranst. am 22. MARZ 1986
 - Öffentliche Auslegung (5.3 Abs. 2 BauG) mit Schreiben vom 18. FEB. 1986
 - Beschl. Gem.-Rat vom 19. MAI 1986
 - Öffentliche Bekanntmachung im Staufer-Kurier Nr. 21 vom 26. MAI 1986
 - Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 01. JUNI 1986
 - Öffentliche Auslegung vom 05. JUNI 1986
 - Satzungsbeschluss (5.10 BauG) in Gemeinderat vom 09. MARZ 1986
 - Anzeigeverfahren (5.11 Abs. 3 BauG) mit Schreiben Erlaubnis des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. APR. 1986
 - Die bundes- und landesrechtliche Verfahrensvorschriften wurden beachtet. Waiblingen, den 25. JUNI 1986
 - Inkrafttreten des Bebauungsplans (5.12 BauG) durch Ortsliche Bekanntmachung im Staufer-Kurier Nr. 17 vom 22. APRIL 1986



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

- A) PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 Abs. (1) und Abs. (2) BauG
- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauG und BauVO
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
Gem. § 1 Abs. (6) Nr. 1 BauVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen des § 4 Abs. (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
 - Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauG und § 16 - 21 a BauVO
2.1 - siehe Planinschrieb WA₁ - WA₃
2.2 Gemäß § 21 a Abs. (2) BauVO sind der Grundstücksfläche in Sinne des § 19 Abs. (3) Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. S. des § 9 Abs. (1) Nr. 22 BauG hinzuzurechnen.
2.3 Gemäß § 21 a Abs. (5) BauVO darf die Geschosshöhe über die Fläche notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, und zwar um max. 2,5 m im Gebiet WA₁ und WA₂.
2.4 Im Gebiet WA 3 sind, gem. § 17 Abs. (10) BauVO, Überschreitungen der GZ und GF ausnahmsweise zugelassen, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen und die maximalen Gebäuhöhen nicht überschritten werden.
 - Raumweise
§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauG und § 22 BauVO
Stehende Planinschrieb:
o = offene Raumweise
g = geschlossene Raumweise
 - Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauG
4.1 Stellplätze sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes WA 3 allgemein zulässig. Im Gebiet WA 1 und WA 2 siehe 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 BauG
5.1 Stehe Planinschrieb
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 BauG
Entsprechend dem Planinschrieb, im Gebiet WA₁ ist im Erdgeschosshöhe ein mindestens 3,0 m breiter ebenerdiger Durchgang für Fußgänger zu Gunsten der Altkommune herzustellen, mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m.
7. Flächen für Umkleekabinen
§ 9 Abs. (1) Nr. 22 BauG
7.1 siehe Planinschrieb
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 Planinschrieb zulässig.
7.3 In Bereich WA₁ und WA₂ sind Stellplätze allgemein zulässig.
8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauG
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 PfP₁: Auf den Verkehrsflächen sind entsprechend dem Planintrag hochwüchsige Bäume zu pflanzen.
8.3 PfP₂: Auf den Verkehrsflächen sind entsprechend dem Planintrag hochwüchsige Bäume zu pflanzen.
8.4 PfP₃: Auf den privaten Grundstücksflächen sind entsprechend dem Planintrag hochwüchsige Bäume zu pflanzen.

- B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 Abs. (4) BauG und § 73 Abs. (1) LBO
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 73 Abs. (1) Nr. 1 LBO
1.1 Dachgestaltung
1.1.1 Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 45°. Max. 40 % des obersten Vollgeschosses können mit einem Flachdach abgedeckt werden oder als Dachschneit gestaltet werden (OK Attika = TH max.)
1.1.2 Firstrichtung: nur zwingend soweit durch Planinschrieb vorgesehen.
1.1.3 Dachaufbauten:
Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
In Gebiet WA 3 sind auch bündig mit dem Hausgrund erstellte Dachaufbauten zulässig (siehe auch 4.1.1).
1.2 Dachdeckung:
Nur rote bis dunkelbraune Farbtöne.
1.3 Gemeinschaftsgaragen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GGAU) sind mit mind. 0,4 m Erde einzudecken und zu begrünen (siehe auch 8.4.1.3).



- 4.1.1** Der Anschnitt der Außenwand und der Dachhaut darf, an Hausgrund gemessen, die für die Gebiete WA₁ - WA₃ angegebenen Werte nicht überschreiten.
In Gebiet WA 3 können für bündig mit dem Hausgrund erstellte Dachaufbauten Ausnahmen von der maximal zulässigen Traufhöhe zugelassen werden.
4.1.2 Bezugspunkte sind:
WA₁, WA₂: Die Höhe der Straßennachse an den im Plan gekennzeichneten Stellen (BZP)
WA₃: Die mittlere Höhe der auf das jeweilige Gebäude bezogenen Straßennachse.
4.1.3 Gemeinschaftsgarage unter Gelände
OK, GGAU = OK, Erdoberdeckung. In Gebiet WA₁ wird die Oberseite 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 = 18,00m
WA₂ = 15,00m
WA₃ = 12,00m

- C) VORGÄNGE**
- Bebauungsplan Verf. Nr. 54/4 "Kleinwasen" genehmigt am 07.06.1961 rechtsverbindl. seit 16.06.1961
- Bebauungsplanänderung Verf. Nr. 54/13 "Kleinwasen" genehmigt am 09.10.1968 rechtsverbindl. seit 09.11.1968
- D) VERBUND**
Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften sowie Ortsbauzonen der unter Punkt C) genannten Vorgänge werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.
- E) HINWEISE**
1. Die in Bebauungsplan eingetragene Höhe entsprechen dem alten Höhennetz.
2. Meldepflicht für Rodendeskala nach § 20 DschG.
3. Meldepflicht für Bodenänderung.
4. Nördlich der Bahnhofs- und die Mülldeponie Erhaltung

Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird beurkundet:
Waiblingen, den 16. Mai 1986
Stadtbaumeister - Vermessung
Schulz

Garfertigt:
Waiblingen, den 16. Mai 1986
Stadtbaumeister - Planung
Ehinger

- Verfahren: Ergänzung in Bau gemäß § 3 Abs. (3) BauG
i.S. von § 13 Abs. (1) BauG
Waiblingen, den 21. Juli 1986
Stadtbaumeister - Planung
Altmann
Ehinger

Stadt Waiblingen
Gemarkung Neustadt
Bebauungsplan
"WOHNGEbiet NEUSTADT - NORD"
1. BAUBABSCHNITT
Planbereich: S4 Verf.-Nr.: 18
Bestand der Planung
Blatt I Lageplan M: 1:500

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetz 1987 (BauG)
Bauordnungsverordnung 1977 (BauBO)
Landesbauordnung 1984 (LBO)

- Zeichenerklärung**
- überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauG
 - BAUZONE § 23 Abs. (3) BauVO
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauG
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
 - Grundflächenzahl § 19 BauVO
 - Dachneigung § 23 Abs. (1) Nr. 1 LBO
 - Traufhöhe § 73 Abs. (1) Nr. 7 LBO
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 17 Abs. (4) BauVO
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend § 17 Abs. (4) BauVO
 - Geschosshöhe § 20 BauVO
 - offene Raumweise § 22 Abs. (2) BauVO
 - geschlossene Raumweise § 22 Abs. (3) BauVO
 - Firstrichtung
 - Flächen für Garagen § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauG
 - Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauG
 - Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauG
 - Fußgänger
 - fahrfahrer Wohnweg
 - Gebweg
 - Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg
 - öffentliche Parkplätze
 - Verkehrsgrün
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrssichtfläche § 9 Abs. (1) Nr. 10 BauG
 - Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. (1) Nr. 12 BauG
 - Umformstation -
 - Gasreglerstation -
 - Fläche für Vertikalcontainer § 9 Abs. (1) Nr. 14 BauG
 - Grünflächen § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauG
 - öffentliche Grünfläche: Spielplatz
 - private Grünfläche
 - Gehrecht/Laufrecht zugunsten der Altkommune § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauG
 - Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. (1) Nr. 22 BauG
 - Gemeinschaftsstellplätze
 - Gemeinschaftsgarage unter Gelände
 - Gemeinschaftsspielplatz
 - Pflanzgebiet für Einzelbaum § 9 Abs. (1) Nr. 25 a BauG
 - PfP₁: Einzelbaum - Verkehrsgrün
 - PfP₂: Einzelbaum - Verkehrsfläche
 - PfP₃: Einzelbaum auf privater Grundstücksfläche
 - Bezugspunkt für Gebäudehöhen § 73 Abs. (1) Nr. 7 LBO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. (7) BauG