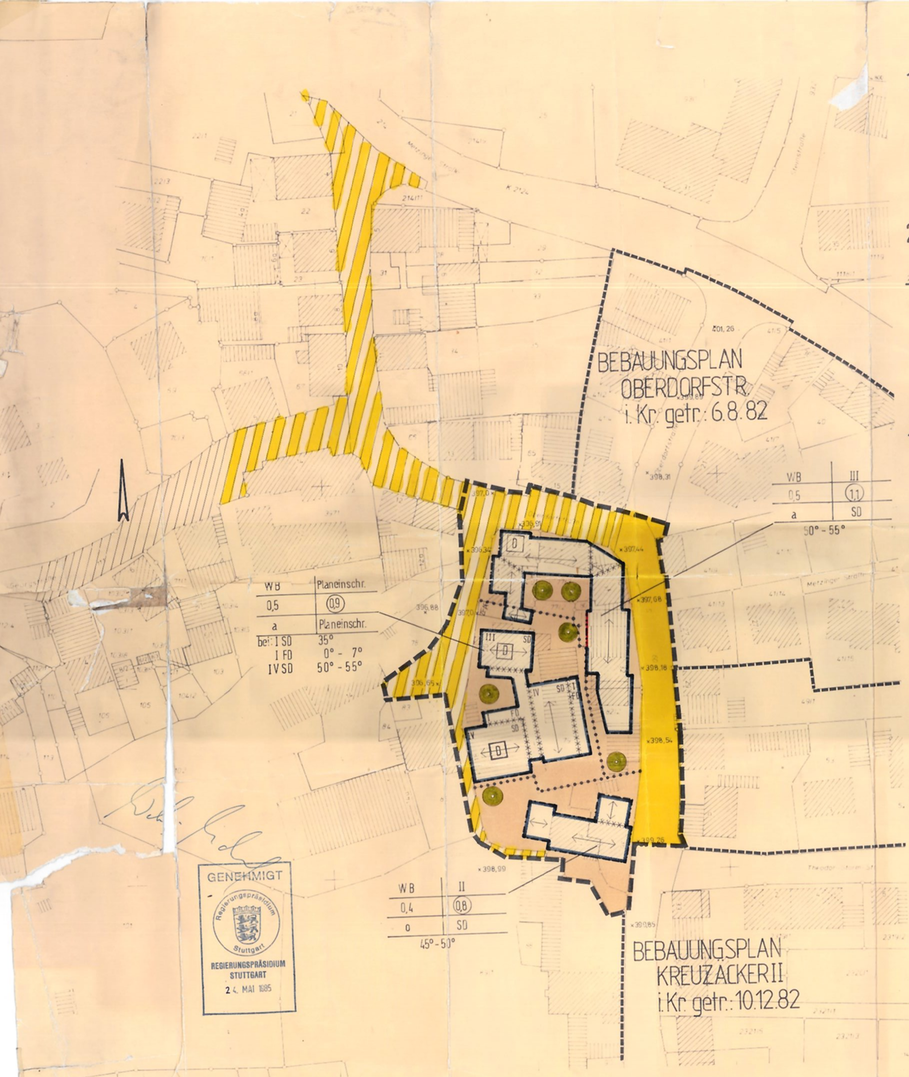


TEXTTEIL

1. Allgemeine Angaben

Mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden sämtliche im Bereich dieses Bebauungsplanes bisher erlassenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BBauG i.V.m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BBauG i.V.m. § 1 ff BauNVO)

Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet, WB) (§ 4a BauNVO).

Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sind nach § 4 a (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Unzulässig sind nach § 4 a (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Hinweis: Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Läden, 3. Gesundheits- und Körperpflegebetriebe, 4. Schank- und Speisewirtschaften.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BBauG i.V.m. § 16 ff BauNVO)

2.2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 i.V.m. § 17 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr.3 und § 18 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb als Höchstgrenze.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (4) Nr.1 BauNVO). Die zulässige Geschoßfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BBauG i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb:

- o = offene Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelgebäude oder als Gebäudegruppe mit einer Länge von höchstens 50 m.)
- a = abweichende Bauweise (wie offene Bauweise, jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist Grenzbauweise und eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig).

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BBauG i.V.m. § 23 BauNVO)

Entsprechend Plandarstellung.

Baulinie: Auf diese Linie muß gebaut werden.

2.5 Flächen für oberirdische Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BBauG)

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

2.6.1 Die Aufteilung der im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht bindend.

2.6.2 Im Rahmen der Bauausführung sind Böschungen oder Rabatten mit Böschungsanteil auf Privatgrund unter 3,0 m Höhe (gemessen ab Oberkante Straße) nicht auszuschließen und deshalb zu dulden. In Ausnahmefällen können auch Straßenbaulastträger und den betroffenen Eigentümer Können auch Stützmauern errichtet werden (§ 9 (1) Nr.26 BBauG).

2.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) (§ 9 (1) Nr.25a BBauG)

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen sind standortgerechte, großkronige, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Standortgerechte Bäume sind z.B. Linde, Nußbaum, Ahorn.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 73 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) Nr.1 LBO)

3.1.1 Dachgestaltung

3.1.1.1 Dachform und -neigung

Entsprechend Planeinschrieb. Garagen sind mit Satteldach zu versehen. Dachneigung hierfür: mindestens 35 Grad.

Werden Vordächer massiv (z.B. Beton, Mauerwerk) ausgeführt, sind für die äußere Gestaltung die Materialien des Hauptdaches zu verwenden.

3.1.1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist in naturroter Ziegeldeckung auszuführen. Engobierte Dachziegel sind nicht zulässig.

3.1.1.3 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind genehmigungspflichtig.

3.1.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachbalkone, Dachterrassen.

Dachaufbauten sind als Giebelgauben oder als Schleppgauben auszubilden. Die Breite aller Dachaufbauten darf maximal 60% der Breite der zugehörigen Dachfläche betragen.

Die Höhe der Dachaufbauten ist auf maximal 1,5 m begrenzt (gemessen zwischen der Schnittkante des Dachaufbaus und der Dachfläche und der Unterkante der Traufe des Dachaufbaus).

Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachloggien und -terrassen sind zulässig. Zwischen Ortgang und Dacheinschnitt und zwischen den Dacheinschnitten selbst ist ein Abstand von mindestens 1 m breite vorzusehen.

3.1.1.5 Bauliche Anlagen zu Nachbargrundstücken, die als Sichtschutz dienen, sind als berankte Holzpergolen in einer Höhe bis maximal 2,20 m auszuführen.

3.1.2 Fassadengestaltung

3.1.2.1 Öffnungen sind als stehende Rechteckformen auszubilden. Die Öffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Die Öffnungen seitlich begrenzenden Wandpfeiler sollen eine Mindestbreite von 1 m aufweisen.

3.1.2.2 Die Verkleidung der Fassaden ist unzulässig. Die Verwendung von metallischen und glänzenden Materialien wie Kunststoffe, Materialimitate, Asbestzement, Kunststeinplatten und glatt geschalten Beton in flächiger Verwendung ist unzulässig.

3.1.2.3 Zur flächigen Farbgebung sind gebrochene Farbtöne zu verwenden (maßgebend sind die Gestaltungsrichtlinien "Zehntscheuer").

3.1.2.4 Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind genehmigungspflichtig.

3.1.2.5 Balkone dürfen lediglich bis 1,5 m auskragen. Sie sind nur in Verbindung mit einer Loggia (Mindesttiefe 0,5 m) zulässig. Die Brüstungen sind bei massiver Ausführung wie der Hausgrund zu gestalten und bei leichter Ausführung in Holz- oder Metallgitterstäben auszuführen.

3.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen (§ 73 (1) Nr.1 und 2 LBO)

3.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung auf der Erdgeschoßzone zulässig. Sie dürfen höchstens 30 cm über die Fassade vorstehen. Auskragende Embleme sind jedoch dann zulässig, wenn sie nicht als beleuchtete Kästen ausgeführt werden.

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig (§ 73 (2) Nr.1 LBO)

Unzulässig sind: Großflächenwerbung mit mehr als 4 m² Fläche; Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegtem Licht; Schriftzüge als Schriftband oder durchgehende Kastenelemente; Schriftzüge über 30 cm Höhe; mehr als zwei Schriftarten und Farben an einem Gebäude.

3.2.2 Automaten

Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand aufgestellt werden.

3.3 Antennen (§ 73 (1) Nr.3 LBO)

Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig.

3.4 Elektrische Freileitungen (§ 73 (1) Nr.4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Dieses Verbot gilt nicht für Einrichtungen der DBP.

3.5 Anschläge (§ 73 (1) Nr.5 LBO)

Anschläge außerhalb des dafür bestimmten Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.6 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 73 (1) Nr.6 LBO)

Soweit nicht 2,7 gilt, sind auch nicht einheimische Ziergehölze zulässig. Nicht gestattet sind jedoch einheimische Nadelgehölze, die höher als 3 m werden. Ausnahmen: Gemeine Fichte, gemeine Kiefer und europäische Lärche. Abgesehen von den Ausnahmen sind in Vorgärten Nadelgehölze gänzlich ausgeschlossen. Hinweis: § 19 (1) LBO (gärtnerisches Anlegen unbebauter Flächen) ist zu beachten.

Nadelgehölze dicht und flächig an Grenzen sind ab 2 m Höhe unzulässig.

3.7 Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr.6 LBO)

Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind nur beiderseits eingewachsene Wildschutzzäune (maximal 1,0 m Höhe) und lebende Einfriedigungen mit Sockel (max. 0,4 m Höhe) mit einer Gesamthöhe bis 1,5 m zulässig. Nadelgehölze (außer Eibe) dürfen in lebenden Einfriedungen nicht verwandt werden.

3.8 Stellplätze (§ 73 (1) Nr.8 LBO)

Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige, begrünte Flächen anzulegen. (z.B. Schotterrasen, Betonrasenpflaster, Rasengittersteine).

3.9 Gebäudehöhe (§ 73 (1) Nr.7 LBO)

Die maximale Firsthöhe wird mit 13,5m(bei drei Geschossen) bzw. 14,5 m (bei vier Vollgeschossen) und die Traufhöhe (maßgebend ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mit 6,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

4. Hinweise

4.1 Duldungen

Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BBauG).

4.2 Stellplätze

Als Richtzahl für erforderliche Stellplätze gilt ergänzend zu § 6 LBO und GaS für Wohnhäuser:

- Einfamilienhaus: 2 Stpl./WE
- Mehrfamilienhaus: Wohnungen unter 60 m² 1 Stpl./WE
  Wohnungen ab 60 m² 1,5 Stpl./WE

4.3 Denkmalschutz

4.3.1 Erhaltungspflicht (§ 6 Denkmalschutzgesetz)

Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen haben diese im Rahmen der Zumutbarkeit zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

4.3.2 Allgemeiner Schutz von Kulturdenkmalen (§ 8 Denkmalschutzgesetz)

Ein Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

- zerstört oder beseitigt werden,
- in seiner Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder
- aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit diese für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist.

Bauten von Kulturdenkmalen (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

WB — Besonderes Wohngebiet

II — Anzahl der Geschosse (i.S.d. LBO)

D — Denkmalschutz Kulturdenkmal, welches dem Denkmalschutz unterliegt

0,4 — Grundflächenzahl

(0,9) — Geschoßflächenzahl

o — Offene Bauweise (siehe 2.3)

a — Abweichende Bauweise (siehe 2.3)

SD — Satteldach

FD — Flachdach

Gebäudestellung (verbindliche Hauptfirstrichtung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

Unterschiedliche Geschoßzahl und Dachart

Unterschiedliche Nutzung (Anzahl der Geschosse, Nutzung)

Baugrenze

Baulinie

Anpflanzen von standortgerechten, großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen

Zf, Af — Zufahrt, Ausfahrt

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BBauG mit Höhenangabe)

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BBauG) Verkehrsberuhigter Bereich mit geplanter Höhenangabe

Bestehende Gebäude

Bestehende Scheuern und Schuppen

Stadt Filderstadt—Bonlanden

Bebauungsplan Sanierung Zehntscheuer

M. 1:500

Planbereich 208



Stadtplanungs-und Hochbauamt Filderstadt, den 23.8.84

Geändert	Planfertiger	Amtsleiter	Technischer Bediensteter
	Kotz	Bühler	Hermann
26.09.84 auf Grund TA Beschluss	Kotz	Bühler	Hermann
26.2.1985 redaktionelle Änderungen in Blau	Lenz	Bühler	Hermann

Rechtliche Grundlagen: Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 geändert durch Gesetze vom 01.12.1976 und vom 06.07.1979 sowie die Hinweise des I.M. zu den Änderungen vom 30.12.1976 - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 - Hinweise des I.M. zur Anwendung der Baunutzungsverordnung vom 03.04.1978 - Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983 - Planzeichenverordnung vom 30.07.1981.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BBauG vom 14.2.1983 am 24.2.1983 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG vom 14.5.1984 bis 20.7.1984.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG am 20.6.1984 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 (2) BBauG durchgeführt vom 25.6.1984 bis 20.9.1984.

Als Entwurf beschlossen am 19.9.1984.

Auslegung bekanntgemacht durch Amtsblatt am 5.10.1984.

Ausgelegt gemäß § 2a (6) BBauG vom 15.10.1984 bis 15.11.1984.

Behandlung der Anregungen und Bedenken / Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG am 25.2.1985.

Antrag auf Genehmigung gestellt am 18.3.1985.

Genehmigt gemäß § 11 BBauG am 24.5.1985 vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlaß-Nr.: 13-2240.20/Zehntscheuer

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht durch Amtsblatt am 28.6.1985.

In Kraft getreten am 28.6.1985.

Der Bebauungsplan wird zur Bekanntmachung ausgefertigt.

Filderstadt, den 14.6.1985

Bürgermeister