TEXT

Die Aufteilung der Verkehrsfläche mit den dazugehörigen Maßen und den dargestellten Bäumen sind generelle Richtlinie für die Ausführung.

Der Gestaltungsplan für Verkehrsflächen des Stadtplanungsamts vom 03. Dezember 1986 gilt als Richtlinie für die Ausführung.

Festsetzungen
Böschungen

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 (1) 26 BBauG festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

WB_1

Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO.
Nutzungen gem. § 4a (2) 3 und 4 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Nutzungen gem. § 4a (2) 2 bis 4 BauNVO sind nur im EG oder UG (Souterrain) zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4a (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (4) bis (7) und (9) BauNVO).

WA_1

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

MI_1

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
Nutzungen gem. § 6 (2) 6 und 7 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Gb Ev. Kirche

Grundfläche	450 m^2
Traufhöhe	8 m
Firsthöhe	16 m
Kirchturmhöhe	35 m

(§ 9 (1) 5 BBauG i.V.m. § 16 (2) 2 BauNVO)

AN_1

Ausnahmsweise kann die Erhöhung der GFZ um bis zu 0,2 zugelassen werden (§ 17 (7) i.V.m. § 17 (9), (10) BauNVO u § 31 (1) BBauG.

D_1

Zulässig sind nur Satteldächer,* ~~keine Dachaufbauten,~~ kein Kniestock. Zur Einfügung in das Straßen- und Ortsbild kann ausnahmsweise eine andere Dachform und ein Kniestock bis zu 0,50 m zugelassen werden. Die Höhe des Daches über dem obersten zulässigen Vollgeschoß kann bis zu 6,0 m betragen.
Dachneigung: 45^o - 60^o
(§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 73 (1) 1 LBO)

* Dachaufbauten sind insgesamt bis zu einem ~~Viertel~~ Drittel der Gebäudelänge zulässig.

Flachdächer	Ausnahmsweise sind Flachdächer bei Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig im Abstand von 12 m hinter der Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 73 LBO).
Firstrichtung	Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung können zugelassen werden, wenn es mit den städtebaulichen Belangen vereinbar ist (§ 9 (1) 2 i.V.m. § 31 (2) BBauG).
Stellplätze und Garagen	Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder in ähnlicher, wasserdurchlässiger und eine Teilbegrünung ermöglichender Form zu befestigen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 73 (1) 1, 5 LBO).
pz/pb	Die nichtüberbaubaren und nichtüberbauten Flächen sind als Grünfläche gestaltet anzupflanzen und so zu erhalten, soweit sie nicht als Zufahrt, Zugang oder Spielplatz dienen.
lr_1	Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart.
$lr_{1.1}$	Leitungsrecht zugunsten der TWS-AG.
Von der Bebauung freizuhaltene Fläche -Gartenland-	Zulässig sind Geschirrhütten und Gartenhäuser ohne Feuerstelle bis zu einer Größe von 15 m^3. Für eine Geschirrhütte oder ein Gartenhaus ist eine bewirtschaftete Gartenlandfläche von 400 m^2 nachzuweisen. Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen. Künstliche oder natürliche Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig und dürfen wegen des Luftaustausches nicht geschlossen ausgeführt werden (§ 9 (1) 10 BBauG und § 9 (4) BBauG i.V.m. § 73 (1) 5 LBO).
Bäume	Die festgesetzten Bäume sind mit Erdschluß zu pflanzen. Es ist stets eine offene Baumscheibe von mindestens 15 m^2 vorzusehen. Die Baumstandorte können als Ausnahme um bis zu 5,0 m verschoben werden, wenn nachbarliche Belange gewahrt bleiben (§ 9 (1) 25 BBauG i.V.m. § 73 (1) LBO).
Umweltschutz	Im Geltungsbereich dürfen in Feuerungsanlagen, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art sowie aus Abfällen gewonnene Brennstoffe weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Die Verbrennung von Holz ist nur in offenen Kaminen zulässig. Die Verbrennung von Kohle und Öl in bereits bestehenden Feuerungsanlagen ist zulässig (§ 9 (1) Nr. 23 BBauG).

Lärmschutz und Kennzeichnung	Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Zur Minderung der Lärmeinwirkungen sind Schlafräume auf den der Straße abgewandten Seiten anzuordnen. Durch geeignete Maßnahmen (insbesondere Schallschutzfenster) ist dauernd zu gewährleisten, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 minus 10 dB(A) für Schlaf- und Aufenthaltsräume nicht überschritten werden (§ 9(1) 24 BBauG).

Gestaltung

Zur Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs von historischer und neuer Bebauung werden folgende Gestaltungsanforderungen gestellt bzw. wird die Verwendung folgender Materialien vorgegeben (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 73 (1) 1 bis 3 LBO):

1. Außenwände: Naturstein, Ziegel, Kalk- oder Kalkzementputz, Sichtfachwerk mit verputzter Ausriegelung, ausnahmsweise Holzverkleidung. Natur- und Ziegelsteinfassaden dürfen nicht deckend gestrichen werden.

2. Fenster und Türen: Holz (ausnahmsweise Kunststoff), unterteilt, unverspiegeltes Glas, stehende Formate.

3. Fensterläden und Sonnenschutz: Holzklapp- oder Holzschiebeläden, ausnahmsweise Rolläden, Schabracken aus Aluminium und Edelstahl nur gestrichen zulässig. Markisen ab 2,50 m Breite unterteilt, keine grellen Farben.

4. Dächer: Geneigt, Biberschwanzziegel (Ton oder Zement) naturrot. Verwahrungen und Dachrinnen in Zinkblech oder verzinktes Blech gestrichen (ausnahmsweise Kupfer), nur vorgehängte Dachrinnen. Dachüberstand am Ortgang höchstens 0,2 m, an der Traufe höchstens 0,4 m.

   Dachaufbauten nicht länger als 1/3 der ~~Trauflänge,~~ Gebäudelänge, Abstand zum Ortgang mindestens 3 m. Dacheinschnitte nicht breiter als 3 m, Abstand zum Ortgang mindestens 3 m, je Gebäude nur ein Dacheinschnitt. Dachflächenfenster jeweils höchstens 1,4 m^2 Außenmaßfläche, stehende Formate.

5. Antennen: Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

6. Werbeanlagen: Nur bis unterhalb der Fenster des 1. OG, Schriften als Einzelbuchstaben bis zu 0,4 m hoch, Einzelschilder höchstens 0,6 m mal 0,8 m groß. Unzulässig ist Flächenwerbung wie Plakatanschlagflächen, Fassaden- und Schaufensterbemalungen über 2 m^2, Lichtwerbung in grellen Farben sowie in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht.

7. Farbgestaltung: Grelle Farbtöne sind unzulässig. Reines Weiß ist nur für Fensteranstriche zulässig.

Hinweise

Vergnügungseinrichtungen

Die Baugrundstücke liegen im Bereich des Aufstellungsbeschlusses vom 08. Juli 1986 zur Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere im Stadtbezirk Botnang (Bo 87). Inzwischen rechtsverbindlich: 1989 Nr. 1

Denkmalschutz

Die Gebäude Eltinger Straße 36, 40, 63a, 67, 69, 69a, Furtwänglerstraße 1, 15 u. 24 sind im Entwurf der Denkmalliste des LDA als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG bezeichnet.

Änderungen sind denkmalschutzrechtlich zu behandeln, auch wenn sie nach den Bestimmungen der LBO genehmigungsfrei sind.

Erhaltung baulicher Anlagen

Auf die von der Vollversammlung des Gemeinderats am 16. Juni 1988 beschlossene Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) BauGB für städtebauliche Gesamtanlagen - B2 Eltinger-/Himmerreichstraße - wird verwiesen.

Wasserrecht

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im Entwurf abgegrenzten Gebiets zum Schutze der Bad Cannstatter und Berger Mineralquellen in der Schutzzone Wandergebiet.

Die Quellen des Gipskeupers und deren Abfluß zum Sommerhaldenbach sowie der Gipskeuperbrunnen unterstehen dem Wasserrecht. Veränderungen oder Stillegung des Brunnens bedürfen vor der Ausführung einer wasserrechtlichen Genehmigung und dürfen nur in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt ausgeführt werden.

Bei folgenden Maßnahmen sind wasserrechtliche Beschränkungen zu beachten:

a) Eingriffe in die wasserführenden Schichten des Lettenkeupers und des Muschelkalkes,

b) dauernde Grundwasserabsenkung,

c) wenn bei Erdarbeiten Grundwasser freigelegt wird, ist die untere Wasserbehörde oder das Wasserwirtschaftsamt Besigheim zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Herstellung des Bauwerks möglich. Eine ständige Grundwasserableitung ist unzulässig.

Die vorübergehende Grundwasserentnahme bedarf vor der Ausführung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 2, 3 und 7 WHG.