AM ANFANG DER ALB.

DIE STADT WENDLINGEN AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN 3.ÄNDERUNG

" Am Sportplatz"

- Planbereich 16/03 -

Verfasser des städtebaulichen Entwurfs:
Gefertigt:
Esslingen-Berkheim, den 12.02.1991

project gmbh
Diplomingenieure
Dieter Raichle
Claus Brodt
Volker Ruf
Freie Architekten
BDA

Gefertigt:
Kirchheim u.T., den 06.11.199
Geändert am: 25.01.199
Erneut geä am: 04.02.199

EWALD METZGER
VERMESSUNGSBÜRO
CAD-GRAPHISCHE DATENVERARBEITUNG
BERATENDER ING BDB

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 BauGB durch den Gemeinderat am 19.11.1991
Bekanntgemacht durch Amtsblatt der Stadt Wendlingen am Neckar
am 21.08.1992

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 24.08.1992 bis zum 15.09.1992

Auslegungsbeschluß gem. § 3 (2) BauGB durch den Gemeinderat am 17.11.19
Bekanntgemacht durch Amtsblatt der Stadt Wendlingen am Neckar
am 27.11.1992

Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 07.12.1992 bis zum 07.01.1993

Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 09.02.1993

Anzeige gem. § 11 BauGB beim Landratsamt Esslingen am 16.02.1993

Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB durch
"Amtsblatt der Stadt Wendlingen am Neckar" am 02.04.1993

Ausgefertigt:
Wendlingen am Neckar, den 10.02.1993

Vesky
Bürgermeister

STADT WENDLINGEN AM NECKAR
LANDKREIS ESSLINGEN

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 (7) BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

MI — Mischgebiet
§ 6 BauNVO

GE — Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO

GED — Beschränktes Gewerbegebiet

Öffentliche Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsfläche
Gehweg

P — Öffentliche Parkplätze

V — Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) 12 u. 13 BauGB

z.B. HB 1 — Wandhöhe mit Höhenbeschränkung
§ 16 (3) BauNVO

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO

O — offene Bauweise
§ 22 (2) BauNVO

G — abweichende Bauweise
§ 22 (4) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO (oberirdisch)

überbaubare Grundstücksfläche (oberirdisch)

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

▽N 274,2 — Bezugshöhen in m ü.NN.
§ 9 (2) ~~BauNVO~~ BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen
§ 9 (1) 4 BauGB

GA ST — Garagen, Stellplätze (privat)
§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB

Pflanzgebote
§ 9 (1) 25a BauGB

zu pflanzende Einzelbäume

Pflanzbindung
§ 9 (1) 25b BauGB

bestehende Einzelbäume

Gestaltung baulicher Anlagen § 73 (1) 1 LBO

Stellung der baulichen Anlagen

z.B. SD 35-40° — Satteldach mii Angabe der Dachneigung

FD / SHD — Flachdach/Sheddach

z.B. PD 3-8° — Pultdach mit Angabe der Dachneigung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
§ 16 (5) BauNVO

LR — Leitungsrechte
§ 9 (1) 21 BauGB
zu Gunsten der Gemeinde und Versorgungsträgern zur Führung unterirdischer Ver-und Entsorgungsleitungen

LANDRATSAMT ESSLINGEN

Genehmigt

Esslingen am Neckar, den 18.03.1993
Landratsamt:

Schmid

LANDRATSAMT ESSLINGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:
   - das Baugesetzbuch BauGB i.d.F. vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 31.08.1990,
   - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 und Änderung vom 31.08.1990,
   - die Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990,
   - die Landesbauordnung i.d.F. vom 28.11.1983 zuletzt geändert am 17.12.1990.

2. Der Bebauungsplan "Mittel- und Wasenwiesen", rechtsverbindlich seit 15.02.1969, sowie der Bebauungsplan "Am Sportplatz", rechtsverbindlich seit 26.11.1963, mit seiner 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 23.07.1964, und einer 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 16.11.1990, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Am Sportplatz - 3. Änderung" aufgehoben.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
Gemäß § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

MI = Mischgebiet (§ 6 i.V. mit § 1 (4-9) BauNVO)
Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr.8 BauNVO) nicht zulässig.
Die Ausnahme im Sinne von § 6 (3) BauNVO ist gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 (4,5,9) BauNVO sind Wohnungen, welche nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (Wohnungen i.S. von § 8 (3) 1 BauNVO), nur im Teilbereich MI 1 zulässig.

GE^b = Beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V. mit § 1 (4-9) BauNVO)
Zulässig sind die in § 8 (2) BauNVO genannten Anlagen, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe aller Art.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe für Möbel; Elektrogeräte (weiße Ware); Beleuchtungskörper; Elektroinstallationsbedarf; Bau- und Heimwerkerbedarf; Gartenbedarf und Tiere; Kfz inclusive Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder und Kfz-Zubehör; Brennholz, Kohle und Mineralölerzeugnisse; Musikinstrumente zugelassen werden.
Die Ausnahme im Sinne von § 8 (3) 3 BauNVO ist gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

GE = Gewerbegebiet (§ 8 i.V. mit § 1 (4-9) BauNVO).
Zulässig sind die in § 8 (2) BauNVO genannten Anlagen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe für Möbel; Elektrogeräte (weiße Ware); Beleuchtungskörper; Elektroinstallationsbedarf; Bau-und Heimwerkerbedarf; Gartenbedarf und Tiere; Kfz inclusive Motorräder, Mopeds u.ä., Fahrräder und Kfz-Zubehör; Brennholz, Kohle und Mineralölerzeugnisse; Musikinstrumente zugelassen werden.

Die Ausnahme im Sinne von § 8 (3) 3 BauNVO ist gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

3.2.1 Grundfächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)
laut Planeinschrieb als Höchstgrenze.
Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 genannten Anlagen um 100% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

3.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB.
Die im Plan eingetragenen Höhen über NN sind die Bezugshöhen für die unter Ziffer 3.2.3 festgelegten Wandhöhe.

3.2.3 Gemäß § 16 (3) Nr.2 BauNVO werden folgende Gebäudehöhenfestsetzungen getroffen:

Wandhöhe mit Höhenbeschränkung.

HB^1 WH 12,0 m
HB^2 WH 10,0 m bei SD WH 12,0 m bei FD
HB^3 WH 9,0 m
HB^4 WH 12,5 m Pult oben
HB^5 WH 6,0 m
HB^6 WH 8,5 m Pult unten
HB^7 WH 4,5 m

Wandhöhe (WH)
Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldächern, Pultdächern und Sheddächern. Bei Flachdächern ist oberer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe die Oberkante des Gebäudes.

Aufbauten für Aufzüge oder ähnliche technische Einrichtungen bleiben bei der festgesetzten Wandhöhe unberücksichtigt.

3.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a^1= abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

a^2= abweichend von der offenen Bauweise ist das Gebäude an der bezeichneten Stelle als Grenzbau zu errichten.

a^3= abweichend von der offenen Bauweise ist das Gebäude an der bezeichneten Stelle als Grenzbau zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

3.4.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den im Plan mit GA bezeichneten Flächen zulässig.

3.4.2 Offene Stellplätze können im Rahmen von § 23 (5) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen werden.

3.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit sie Gebäude sind, nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.6 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

3.6.1 An den Fassadenabschnitten, an denen Überschreitungen der Orientierungswerte (ab Lärmpegelbereich III) zu verzeichnen sind, muß an allen dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) der erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen erbracht und nachgewiesen werden.

Da Schallschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, ist vor allem für Schlaf-und Kinderzimmer eine zusätzliche Zwangslüftung einzubauen.

Die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster) sind entsprechend den jeweiligen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (6) auszubilden.

3.6.2 Auf die Erfüllung der Festsetzung Ziffer 3.6.1 kann allenfalls verzichtet werden, wenn duch die Anlegung der Grundrisse dies nicht erforderlich wird.

3.6.3 Der Plan 2165-01 des Büros Dr. Bender und Stahl ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

3.7.1 Pflanzgebot Einzelbäume.
An den gekennzeichneten Standorten sind heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Standort kann um 3 m von dem im Lageplan dargestellten Standort abweichen. Die Anzahl der Bäume auf einem Grundstück darf dabei nicht verringert werden.

3.7.2 Pflanzbindung Einzelbäume.
Die im Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

3.7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist je angefangene 200 m^2 von 60% der Maßgebenden Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 18 cm) zu pflanzen Die eingezeichneten Einzelbäume im Pflanzgebot- bindung werden mit angerechnet.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind außer den notwendigen Zugangsflächen und Terrassen gärtnerisch anzulegen.

3.7.4 Flachdächer und Pultdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

3.7.5 Außerhalb der Gebäude liegende Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen und intensiv zu begrünen.

3.8 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit folgenden Leitungsrechten belastbar:
Lr = Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde und Versorgungsträgern zur Führung unterirdischer Ver-und Entsorgungsleitungen.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO)

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) Nr.1 LBO)

4.1.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Dachformen und Dachneigungen sind mit dem Hauptdach einzuhalten.

4.1.2 Als Dachdeckung bei Satteldächer ist für das Hauptdach Dachmaterial in Ziegelform zu verwenden.

4.2 Stellplätze (§ 73 (1) Nr.5 LBO)
PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.

4.3 Ordnungswidrigkeiten (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 (2) LBO handelt, wer den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwider handelt.

5. Hinweise

5.1 Zum Schutze des Grundwassers muß die Gründungstiefe von Bauwerken mindestens 1.50m über dem tatsächlichen Grundwasserspiegel liegen.

Bei Bodenaushubsarbeiten ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

Auf die vorliegenden Bodenuntersuchungen der BWU wird hingewiesen.

5.2 Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

5.3 Die schallt. Untersuchung des Büros Dr. Bender und Stahl ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

5.4 Höhen im Neuen System.