42/85

79

AM ANFANG DER ALB.

DIE STADT
WENDLINGEN
AM NECKAR.

Mehrfertigung

BEBAUUNGSPLAN 'NEUE STADTMITTE'

PLANBEREICH 01/04

Drei Architekten
Haag - Haffner - Stroheker
Freie Architekten Dipl.Ing. BDA DWB
Gutenbergstrasse 41
7000 Stuttgart 1

GEFERTIGT 26 - 2 - 1985
GEÄNDERT 22 - 4 - 1985

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am 28.11.1978, bekanntgemacht am 14.12. 1978 durch 'Wendlinger Zeitung'.

Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG am 24.9.1984

Auslegungsbeschluß durch Gemeinderat am 26.2.1985, bekanntgemacht am 1.3. 1985 durch 'Wendlinger Zeitung'

Auslegung gem. § 2 a (6) BBauG vom 11.3.1985 bis 11.4.1985

Änderung des Entwurfs gem. § 2 a (7) BBauG
durch Gemeinderat am 7.5.1985

Satzungsbeschluß gem. § 10 BBauG durch Gemeinderat am 7.5.1985

Genehmigung gem. § 11 BBauG durch Landratsamt Esslingen mit Erlaß
Nr. 411-612-21 vom 9.8.1985

Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG am 23.8.1985
durch Wendlinger Zeitung

LANDRATSAMT 33 ESSLINGEN

Genehmigt
Esslingen a. N., den 09. Aug. 1985
LANDRATSAMT ESSLINGEN

STADT WENDLINGEN AM NECKAR LANDKREIS ESSLINGEN

Wendlingen am Neckar den 23.8.1985
Bürgermeister Hans Köhler

Kittelberger

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

   - das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976, zul. geändert am 6.7.1979
   - das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) i.d.F. vom 18.8.1976, zul. geändert am 6.7.1979
   - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977
   - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.7.1981
   - die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.1983
   - das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 21.10.1975.

2. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3. Schriftliche Festsetzungen:
   In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

3.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

3.1.1.1. WA= Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach Absatz (3) sind unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen dürfen die Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 4 (4) BauNVO).

3.1.1.2. MI= Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten (§ 6 (2) 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 (2) 7 BauNVO) nicht zulässig.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

3.1.2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
laut Planeinschrieb zwingend

WH = Wandhöhe (§ 16 (3) BauNVO)

Die Wandhöhe wird von der festgelegten maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (max. EFH) bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Fassadenbündige Dachgauben sind für die Wandhöhe nicht maßgebend.

Gemäß § 16 (3) BauNVO werden die Wandhöhen mit Höchst- und Mindestgrenzen festgelegt.

Für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Kapellenstraße und der Neuffenstraße sind für die Erschließungsseite (Nord- bzw. Ostfassade) WH_2 und für die Gartenseite (Süd- bzw. Westfassade) WH_3 festgesetzt.

WH_1 = 9,50 - 10,50 m
WH_2 = 5,75 - 6,75 m
WH_3 = 2,25 - 5,75 m
WH_4 = 7,75 - 8,75 m

3.1.2.2. GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
laut Planeinschrieb als Höchstgrenze

3.1.2.3. GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO)
laut Planeinschrieb als Höchstgrenze

3.1.2.3. GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO)
laut Planeinschrieb als Höchstgrenze

3.1.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.3.1. o = offene Bauweise

3.1.3.3. a = abweichende Bauweise
geschlossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, wobei zusätzlich bei

a_1 Grenzbauweise möglich ist und bei

a_2 Grenzbauweise entlang der Marktgasse zwingend und ansonsten möglich ist.

3.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Im Bereich des Baufensters der Festhalle kann ein Überschreiten der Baulinie mit bis zu 15 m breiten und bis zu 1,75 m tiefen erkerähnlichen vorspringenden Bauteilen im Obergeschoß ausnahmsweise zugelassen werden.

3.1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Dachfirst und Gebäudelängsseiten sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

3.1.6. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG und § 12 (4, 6) BauNVO)

Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen entsprechend Planeinschrieb zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

3.1.7. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen werden, soweit es Gebäude sind, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

3.1.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

belastbar.

gr_1 + fr_1 In den überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Albstraße und der Marktgasse ist ein Geh- und Fahrrecht im Erdgeschoß im Bereich der Arkaden und der Passage zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

3.1.9. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BBauG) und
Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 b BBauG)

Pflanzgebot 1 (öffentlicher Bereich):
An den gekennzeichneten Standorten sind Bäume (Stammumfang mind. 25 cm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pflanzgebot 2 und 3 (privater Bereiche):
An den gekennzeichneten Standorten sind Bäume (Stammumfang mind. 18 cm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, wobei die als "unverrückbar" gekennzeichneten Standorte (Pflanzgebot 2) bindend sind, während bei den als "verrückbar" gekennzeichneten Standorten (Pflanzgebot 3) die Standorte entlang der unmittelbar angrenzenden Straßen und Wege frei gewählt werden können, ohne dabei die Anzahl der angegebenen Bäume zu verringern.
Es dürfen nur Bäume der folgenden Arten verwendet werden:

Acer campestre (Feldahorn, Maßholder), Aesculus carnea (Blutkastanie, Rotblühende Kastanie), Carpinus betulus (Hainbuche, Weißbuche), Corylus colurna (Baumhasel, Türkische Nuß), Crataegus in Arten (Dorn, Weiß-, Apfel-, Hahnen-, Pflaumendorn), Fraxinus execel. "Divers", Fraxinus ornus (Einblättrige Esche, Blumenesche), Malus in Arten (Zierapfel, Kirschapfel), Prunus in Arten (Kirsche, Zierkirsche, Pflaume, Robinia in Arten (Robinie, Scheinakazie), Sorbus in Arten (Eberesche, Mehlbeere, Vogelbeere).

Pflanzgebot 4:
Die gekennzeichneten Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und müssen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und dauernd unterhalten werden.

Pflanzgebot 5:
An den gekennzeichneten Baufensterseiten sind die Balkone, Loggien und ähnliche Bauteile mit Kletterpflanzen zu bepflanzen, die dauernd zu unterhalten sind.

Pflanzgebot 6:
An den gekennzeichneten Baufensterseiten sind die Hauswände mit Kletterpflanzen zu begrünen, die dauernd zu unterhalten sind.

Pflanzgebot 7:
Pergolen über Tiefgaragen-Rampen und Stellplätzen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, die dauernd zu unterhalten sind.

3.1.10. Verbrennungsverbot (§ 9 (1) 23 BBauG)

Im gesamten Geltungsbereich des Plans sind Verbrennungsanlagen nicht zugelassen, mit denen Kohle, Öl und/oder Abfälle für Heizzwecke oder zur Abfallbeseitigung verbrannt werden können.

3.1.11. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BBauG)

Im Mischgebiet entlang der Ulmer Straße sind Wohnungsgrundrisse so anzulegen, daß alle dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nach Süden ins Quartier orientiert sind.
Kann diese Forderung in Einzelfällen nicht erfüllt werden, sind andere geeignete Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, Schallschutzfenster mit Zwangsflüftung) vorzusehen.

3.1.12. Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG)

Netzstationen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig, bei TG-Rampen sind sie in diese zu integrieren.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

Gemäß § 73 LBo werden folgende Festsetzungen getroffen:

3.2.1 Baukörper- und Dachgestalt (§ 73 (1) 1 LBO)

Die in der Planzeichnung bzw. den Nutzungsschablonen eingetragenen Firstrichtungen, Dachformen und Neigungen sind einzuhalten.

Bei Satteldächern ist nur beidseitig gleiche Neigung, bei Zeltdächern nur allseitig gleiche Neigung zulässig.

Dacheinschnitte und Dachgauben sind jeweils nur bis zu einer Breite von max. 2,5 m zulässig.

Dacheinschnitte und Dachgauben zusammen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets bei WH2 nur auf eine Länge von bis zu 30 % der jeweiligen Tauflänge, bei der WH3 nur auf eine Länge von bis zu 50 % der jeweiligen Trauflänge zulässig.

Zwischen Dachgauben sowie zwischen Dachgaube und Giebelwand ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Schleppgauben werden nicht zugelassen.

3.2.2. Dachdeckung (§ 73 (1) 1 LBO

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes sind nur rote bis braune Dachdeckungselemente zulässig.

3.2.3. Außenwände (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind überwiegend mit Putz zu versehen und nur gestrichen und in hellen Tönen zulässig.

3.2.4. Stellplätze und Zufahrten (§ 73 (1) 5 LBO)

Im gesamten Planbereich sind die Rampen von Tiefgaragen mindestens zur Hälfte mit offenen Pergolen zu überdecken.

Die entsprechend gekennzeichneten Stellplätze sind mit offenen Pergolen zu überdecken.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze und Zufahrten mit großfugig verlegten Pflastersteinen oder Rasenziegelsteinen zu belegen.

3.2.5. Freiflächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Sämtliche private Freiflächen sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und notwendigen Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3.2.6. Dachbegrünung (§ 73 (1) 1 und 5 LBO)

Flachdächer sind mindestens mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

3.2.7. Einfriedungen (§ 73 (2) 1 LBO)

Einfriedungen sind genehmigungspflichtig.

3.2.8. Außenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Außenantennen sind nicht zulässig.

3.2.9. Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

Gemäß § 73 (2) 1 LBO ist das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen genehmigungspflichtig.

Außer im Bereich von Ulmer Straße, Albstraße, Marktgasse und Marktplatz sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und nur in Form von unbeleuchteten Schildern bis zu einer Größe von 1 m^2 und nur im Bereich unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG zulässig.

3.2.10. Versorgungsleitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3.2.11. Ordnungswidrigkeiten (§ 74 (2) 2 LBO)

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

LA

L79

4. Hinweise

4.1. Grünordnungsplan

Für den gesamten Planungsbereich wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, der über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Anregungen für die Grünordnung des Gebietes gibt, deren Verwirklichung dringend empfohlen wird.

4.2. Gestaltungsempfehlung

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird eine Gestaltungsempfehlung ausgearbeitet, welche die Anwendung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erläutert und darüberhinausgehende Gestaltungsvorschläge macht, deren Verwirklichung dringend empfohlen wird.

4.3. Lärmvorsorge

Für den Bereich der Ulmer Straße wurde eine Lärmkarte erstellt (Lärmkarte L 1200, Stuttgarter Straße/Ulmer Straße, Juli 1984), deren Forderungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen wurden und der die Werte der Lärmbelastung zu entnehmen sind.

4.4. Anlagepläne

Dem Bebauungsplan liegen der Grünordnungs- und der Gestaltplan bei.

ZEICHENERKLÄRUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
§ 4 BauNVO

MI — MISCHGEBIET
§ 6 BauNVO

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
§ 9 (I) 5 BBauG

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) 11 BBauG

FAHRBAHN UND GEHWEG

MISCHFUNKTIONSFLÄCHE

Z = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
z.B. (IV) ZWINGEND
§ 9 (1) BBauG +
§ 18 BauNVO

WH — WANDHÖHE
§ 16 (3) BauNVO

0.5 — GRUNDFLÄCHENZAHL
§ 19 BauNVO

(1.8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
§ 20 BauNVO

o — OFFENE BAUWEISE
§ 22 (2) BauNVO

a — ABWEICHENDE BAUWEISE
§ 22 (4) BauNVO

SPIELPLATZ (öffentlich)
§ 9 (1) 15 BBauG

VERKEHRSGRÜN
§ 9 (1) 11 BBauG UND
§ 127 (2) 3 BBauG

PFLANZGEBOTE
§ 9 (1) 25 BBauG

PFLANZGEBOT 1
EINZELBAUM IM ÖFF. BEREICH

PFLANZGEBOT 2
EINZELBAUM IM PRIV. BEREICH, UNVERRÜCKBAR

PFLANZGEBOT 3
EINZELBAUM IM PRIV. BEREICH, VERRÜCKBAR

PFLANZGEBOT 4

PFLANZGEBOT 5
PRIVATE FASSADEN-BEGRÜNUNG

PFLANZGEBOT 6
PRIVATE FASSADEN-BEGRÜNUNG

P — PARKPLÄTZE (ÖFFENTLICH)
§ 9 (1) 11 BBauG

ST — STELLPLÄTZE (PRIVAT)
§ 9 (1) 4 BBauG

ST — STELLPLÄTZE (PRIVAT)
MIT PERGOLA
§ 73 (I) 5 LBO

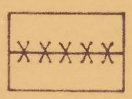
TGa — TIEFGARAGE
§ 9 (1) 4 BBauG



BAULINIE
§ 23 (2) BauNVO



BAUGRENZE
§ 23 (3) BauNVO



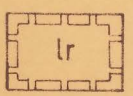
ABGRENZUNG
UNTERSCHIEDLICHER
FESTSETZUNGEN
§ 16 (5) BauNVO



FAHRRECHT
§ 9 (1) 21 BBauG



GEHRECHT
§ 9 (1) 21 BBauG



LEITUNGSRECHT
§ 9 (1) 21 BBauG

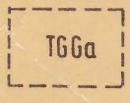


SANIERUNGGEBIET
§ 5 StBauFG

ABGRENZUNG
SANIERUNGSGEBIET
§ 10 (1) STBauFG



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS
§ 9 (7) BBauG



GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGE
§ 9 (1) 22 BBauG



RAMPE TIEFGARAGE
EIN-/AUSFAHRT

EIN- UND AUSFAHRTEN
§ 9 (1) 11 BBauG



EINFAHRT/AUSFAHRT
BEREICH VON EIN/AUS
BEREICH OHNE EIN/AUS



ABZUBRECHENDES GEBÄUDE
§ 1) (3) STBauFG

FIRSTRICHTUNG
§ 73 (1) 1 LBO

SD SATTELDACH
§ 73 (1) 1 LBO

ZD ZELTDACH
§ 73 (1) 1 LBO

FD FLACHDACH
§ 73 (1) 1 LBO



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGS-
ANLAGE
§ 9 (1) 12 BBauG

ALLE HÖHEN ÜBER NORMAL - NULL IM NEUEN SYSTEM

WA	II/WH	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Wandhöhe
0.4	(0.8)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
a	SD 35° - 40°	Bauweise	Dachform / Neigung

2 WE / GEB 2 Wohneinheiten pro Gebäude (Abschnitt)
EFH Erdgeschossfussbodenhöhe