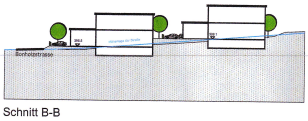



## Schnitte Nord/Süd

**Gebäudeanordnung und Höhenentwicklung (hinweisliche Darstellung)**




Schnitt A-A




Schnitt B-B

## Textteil

**A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB und BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 **Gewerbegebiet GE** (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) 1-4 BauNVO.
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen:
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika),
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä.,
- Schuh-, Leder- und Galanteriewaren,
- Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushalts- und Elektrowaren, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
- Uhren, Schmuck.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen bis zu einer Verkaufsfläche von 250 qm:
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

- Festsetzung gemäß § 1 (5) BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (3) 1-2 BauNVO. Vergnügungsstätten nach § 8 (3) 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig - Festsetzung gemäß § 1 (6) BauNVO.

1.2 **Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe** (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) 1-4 BauNVO. In Einschränkung von § 8 (1) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen:
- Drogeriewaren (u.a. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika),
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle u.ä.,
- Schuh-, Leder- und Galanteriewaren,
- Sportbekleidung, Sportgeräte,
- Haushalts- und Elektrowaren, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren,
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren,
- Uhren, Schmuck.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen bis zu einer Verkaufsfläche von 250 qm:
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf

- Festsetzung gemäß § 1 (5) BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (3) 1-2 BauNVO. Vergnügungsstätten nach § 8 (3) 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig - Festsetzung gemäß § 1 (6) BauNVO.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl** GRZ (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ist entsprechend Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)
Mit den eingetragenen Höhenwerten werden Höhenbeschränkungen für die maximale Traufhöhe TH und die maximale Firsthöhe FH bei Bebauung mit geneigten Dächern festgesetzt.
Bei Bebauung mit Flachdächern gelten die maximalen Traufhöhen TH als maximale Gebäudehöhe.
Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch haustechnisch bedingte Aufbauten sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 qm je Erschließungseinheit und bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig.
Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind die Höhen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend des Planeintrags, gemessen in der Mitte der baulichen Anlagen.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 **Abweichende Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO)
Zulässig ist Grenzbebauung mit Ausnahme bei den Gebäuden nach § 8 (3) 2 und § 9 (3) 1 BauNVO. Es muss als seitlicher Abstand benachbarter Gebäude mindestens der doppelte Grenzabstand geschaffen sein. Wird nicht auf die Grenze gebaut, so gelten die Vorschriften der LBO.

3.2 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 **Stellplätze und Garagen** sind außer auf den für Anpflanzungen vorgesehenen Flächen innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

**5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Die im Lageplan mit FA = **Fläche für Ausgleichsmaßnahmen** bezeichnete Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen und mit drei hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

**6. Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan. Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist hinweislich dargestellt.

**7. Mit Rechten zu belastende Fläche** (§ 9 (1) 21 BauGB)

7.1 Die im Lageplan mit Leitungsrecht festgesetzte Fläche sind zugunsten der EnBW AG zu belasten (Versorgungsleitung).

**8. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 BauGB)

8.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume**
Auf den im Lageplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume in heimischen Arten zu pflanzen. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können zugelassen werden. Bei Abständen von unter 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen ist der Einsatz von Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu prüfen.

8.2 **Erhalt von Einzelbäumen**
Die im Lageplan bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind sie durch Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen in heimischen Arten zu ersetzen.

8.3 **Pflanzgebot PFG**
Die im Lageplan mit einem Pflanzgebot PFG festgesetzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit freiwachsenden Hecken und Bäumen zu bepflanzen.

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

**1. Dachgestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Flach geneigte Dachflächen von 0 - 15° sind auf mindestens 3/4 der Dachfläche mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen. Ausnahmen sind zulässig beim Aufbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf die Dachflächen.

**2. Gestaltung der unbebauten Flächen** (§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 **Die unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht zur Erschließung innerhalb des Baugrundstücks oder für sonstige betriebliche Erfordernisse wie z.B. als Lagerfläche erforderlich sind, sind gärtnerisch oder als Wiesenfläche anzulegen.

2.2 **Pkw-Stellplätze** für Mitarbeiter und Kunden sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

**3. Einfriedungen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

**4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 (3) 2 LBO behandelt.

**C HINWEISE**

**1. Rechtsgrundlagen**
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:
das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I, Seite 2414,
die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, BGBl. I, Seite 132,
die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. I, 1991, Seite 58 und
die **Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995, GBl. Seite 617
mit den jeweils gültigen Änderungen.

**2. Aufgehobene Vorschriften**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Im Meißel" treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungsvorschriften außer Kraft.

**3. Stand der Planunterlagen**
Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen und Gebäudehöhen entsprechen dem örtlichen Zustand.

**4. Grundwasserschutz**
Bei Baumaßnahmen, die tiefer in den Untergrund reichen als die bestehenden Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
Jede Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Sollen von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugrunderhärtungsverfahren ein Wasserhaltungsverfahren durchzuführen.
Bei Baumaßnahmen kann schichtgebundenes Grundwasser auftreten, am Hang können Quellwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden.

**5. Gewerbliche Abwässer**
Gewerbliche Abwässer müssen, auf der Grundlage der Abwassersatzung der Stadt Waldenbuch, vor der Einleitung ins Kanalnetz vorbehandelt werden.

**6. Regenwasserrückgewinnung**
Um die Abflussmenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern (ausgenommen bei Kiesfer-, Zink- oder Bleiverblechungen), wird empfohlen, das Regenwasser in Tonnen und Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Entsprechende doppelte Leitungsführung für die Brauchwassernutzung sollte von Anfang an mit eingeplant werden. Bei der Sammlung des Regenwassers, welches als Brauchwasser verwendet werden soll, ist für eine Kennzeichnung zu sorgen, dass dieses Wasser nicht als Trinkwasser geeignet ist.

**7. Gefahrverdächtige Flächen**
Eine Beeinträchtigung des Planungsbereichs mit umweltgefährdenden Stoffen auf Grund einer früheren baulichen und sonstigen Nutzung ist der Stadt Waldenbuch nicht bekannt.

**8. Bodenfunde**
Für Bodenfunde besteht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht an das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg.

**9. Bodenschutz**
Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen (Reduzierung der Erdmassenbilanz, Erdmassenausgleich) möglichst zu vermeiden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Wiederverwertung zuzuführen. Die hochwertige Erhaltung eines Verwertungsanspruches wird empfohlen.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschieben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden nach erfolgter Unterlagerungsdockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 18915.
Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
Baustoffe, Baustoffreste und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
Werden in Zuge der Bauarbeiten weiter Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.
Unkrautsame und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

**10. Löschwasserversorgung**
Die Löschwasserversorgung und der Einbau von Hydranten ist unter Beachtung der DVGW-Richtlinien, Arbeitsblatt W 405, vorzunehmen.

**11. Bauvorlagen**
Die für ein Bauvorhaben erforderlichen Begrünungsmaßnahmen nach Textteil A 8 sind in den Bauvorlagen darzustellen.
Das vorhandene und geplante Gelände ist in Schnitten und Ansichten in den Bauvorlageplänen mit dem Anschluss an die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.

## Zeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 und §§ 1-15 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GEe — Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 und §§ 16-21a BauNVO)

0,6 — Max. Grundflächenzahl (GRZ)
TH 8,5 m — Traufhöhe maximal
FH 11,0 m — Firsthöhe maximal
▼ — Bezugsrichtung für die maximalen Traut- und Firsthöhen

**Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung | Max. Grundflächenzahl |
|---|---|
| Max. Traufhöhe | Max. Firsthöhe |
| Bauweise | Dachneigung |

**Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

**Öffentliche Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gehwegflächen
Fahrbahnflächen
Straßenbegrenzungslinie

**Versorgungsleitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)

unterirdische Strom- und Telekommunikationsleitungen

**Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

FA — Grünfläche mit Baumpflanzung
- Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) 21 BauGB)

LR — Leitungsrecht (siehe Textteil)

**Das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) 25 BauGB)

PFG — Pflanzgebot für freiwachsende Hecken und Bäume

Pflanzgebot für Einzelbäume

Erhalt von Einzelbäumen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Traut- und Firsthöhe

**Dachneigung** (§74 (1) 1 LBO)

DN 0°- 25° — 0 bis 25 Grad Dachneigung

**Sonstige Planzeichen**

Höhenlage der Verkehrsflächen

bestehende Gebäude

bestehende Flurstücksgrenzen

## Verfahrensvermerke

Zur Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen — am 21.09.1999

Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB — vom 18.06.2001 bis 20.07.2001

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB — vom 28.05.2001 bis 20.07.2001

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen — am 19.09.2006

Auslegung bekannt gemacht — am 22.09.2006

Öffentlich ausgelegt — vom 02.10.2006 bis 06.11.2006

Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen — am 05.12.2006

Bekannt gemacht und in Kraft getreten — am 04.05.2007

Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original - Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom 05.12.2006 zum Ausdruck kommt, überein.

Waldenbuch, den 8. Jan. 2007

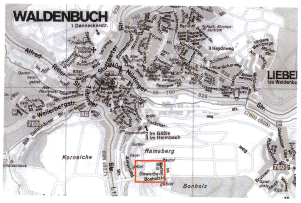
Bürgermeister Lutz

Zur Beurkundung

Waldenbuch, den 8. Jan. 2007

Bürgermeister Lutz

GEPRÜFT BÖBLINGEN DEN 05. FEB. 2007 BAURECHTSAMT




**Stadt Waldenbuch**
**Landkreis Böblingen**

# Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

# "Im Meißel"

M 1:500

16.08.2006
mit den Änderungen vom 20.11.2006

Architekten
Ingenieure
Stadtplaner
ARP
Schloßstraße 18b/1
70187 Stuttgart
Tel. 0711/45804-70
Fax 0711/4580466
www.arp-stuttgart.de