Stadt Holzgerlingen
Bebauungsplan
"Aichtalstraße"

27.9.1994 / 13.12.1994 / 4.7.1995

Städtebauliche Planung:
Ulrich Collmer
Freier Architekt + Stadtplaner
71116 Gärtringen, Achalmstr. 34
Tel. 07034/21498 Fax 07034/26499

Gärtringen, den 13.12.94 / 4.7.95

U. Collmer

Als Entwurf	Lt. Bekanntmachung vom 30.12.94 Öffentlich ausgelegt vom 9.1.95 bis 12.2.95 § 3 (2) 1 BauGB
Als Satzung	Vom Gemeinderat beschlossen am 4.7.95 Niederschrift § 10 BauGB
Angezeigt	dem Landratsamt Böblingen am § 11 BauGB und § 73 LBO
Bestätigung	Die am erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB) Böblingen, den Landratsamt gez.
In Kraft getreten	am 22.09.1995 lt. Bekanntmachung vom 22.09.1995
Öffentlich ausgelegt	§ 12 BauGB
Rechtsgrundlagen	BauNVO v. 23.1.90, LBO v. 28.11.83 BauGB v. 1.7.87 mit erfolgten Änderungen in der jeweils gültigen Fassung

Textteil

1 Allgemeine Angaben

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

1.2 Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

1.3 Der Gestaltungsplan für bauliche Anlagen und sonstige Flächen liegt bei.

1.4 Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB vom 1.7.1987)
Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.1.1990)
Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 mit erfolgten Änderungen in der jeweils gültigen Fassung.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB u. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)

Die Ausnahmen § 4 (3) 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Bauweise (§ 9 (2) BauGB und § 22 BauNVO)

2.2.1 Offene Bauweise (o)

Bebauung mit gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen

Innerhalb des westlichen Baufensters (B) sind Reihenhausgruppen mit max. 25 m Länge zulässig.

2.3 Nebenanlagen: Südlich der talseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen ausgeschlossen. Sonst sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

2.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

2.4.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sowie ausnahmsweise auch auf den sonstigen Grundsticksflächen.

2.4.2 Tiefgaragen sind unter dem geplanten Gelände zu errichten.

2.5 Bepflanzung

Die Bepflanzung wird durch Planeintragungen festgesetzt.

2.5.1 Baumpflanzgebot (1)

Die Bäume sind an den im Lageplan eingezeichneten Stellen als hochwachsende Einzelbäume (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Als Baumarten kommen wahlweise z.B. Ahorn, Linde, Kastanie, Ulme, Akazie, Esche und Obstbäume in Frage.

2.5.2 Pflanzgebot (2)

Flächenhaftes Pflanzgebot am Übergang von Bebauung zur freien Landschaft (Baugebiet Südrand)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher in verschiedenen Wuchsformen (Heister bis Hochstamm) in aufgelockerter Form zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Es ist planerische Absicht, das äußere Erscheinungsbild der Südabgrenzung aufgelockert und relativ offen darzustellen, um keinen Riegel zur Bachaue herzustellen. Deshalb sind die dargestellten Pflanzflächen standortmäßig (± 3,0 m) einzuhalten. Eine geschlossene Hecken- und Baumpflanzung ist unzulässig.

Für die Pflanzung von Sträuchern gilt folgendes:

a) Diese Sträucher sollen gruppenartig als natürliche Hecken gepflanzt und nicht auf Form geschnitten werden.

b) Nadelholzgewächse sind ausgeschlossen.

c) Aufgrund der besonderen Talauensituation sollen in den Grundstücken nur standortgerechte Sträucher zur Verwendung kommen.

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Gebäudehöhen (Traufhöhen) s. Planeintrag
Definition: Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die Gebäudehöhen (Traufhöhen) können auf 1/3 der Länge einer Traufseite um 10 % überschritten werden.

3.1.2 Dachgestaltung
Für die Wohngebäude ist nur das Satteldach zulässig. Für Garagen und Nebengebäude Satteldach oder begrüntes Flachdach. Dachneigung: s. Planeintrag.

3.1.3 Dachdeckung: Farbe rot bis dunkelbraun

3.1.4 Dachaufbauten s. Schemaskizze

3.2 Stützmauern sind auch bis 1,00 m Höhe über Gelände genehmigungspflichtig.

3.3 Auffüllungen und Abgrabungen sind in jedem Fall genehmigungspflichtig.

3.4 Einfriedungen
Gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie gegenüber Privatgrundstücken sind nur offene, max. 1,00 m hohe Einfriedungen zulässig.

3.5 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4 Ökologische Festlegungen

4.1 Private Stellplätze müssen wasserdurchlässig angelegt sein.

4.2 Vorplätze, Terrassen und nicht überdachte Hauseingangsflächen müssen wasserdurchlässig angelegt werden.

4.3 Das gesamte Dachflächenwasser und ggf. Oberflächenwasser muß in den offenen Wassergraben entlang des öffentlichen Grasweges Flst. Nr. 1923 eingeleitet werden.

Eine private Zisterne mit Überlauf in den Wassergraben kann vorgeschaltet werden.

5 Hinweise

5.1 Mit Fluglärm bedingten Dauerschallimmissionen von 50 - 55 dB (A) ist im Plangebiet zu rechnen.

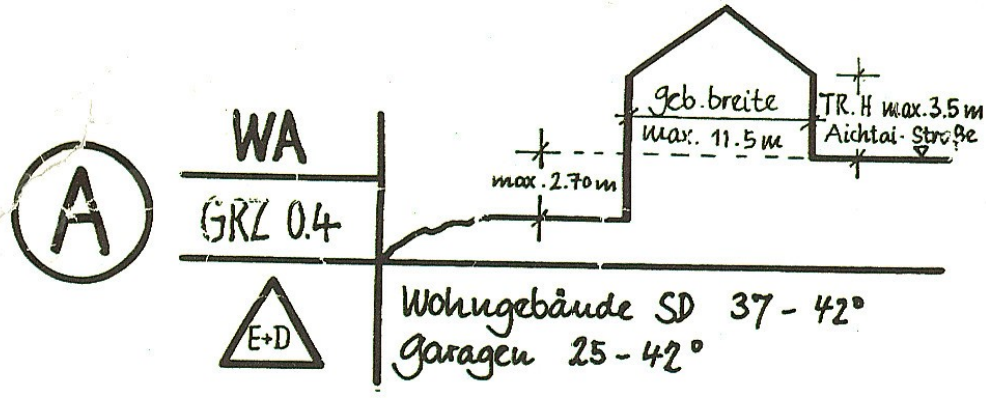
5.2 Im Osten des BP-Gebietes besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Geruchs- und Geräuschimmissionen können nicht ausgeschlossen werden.

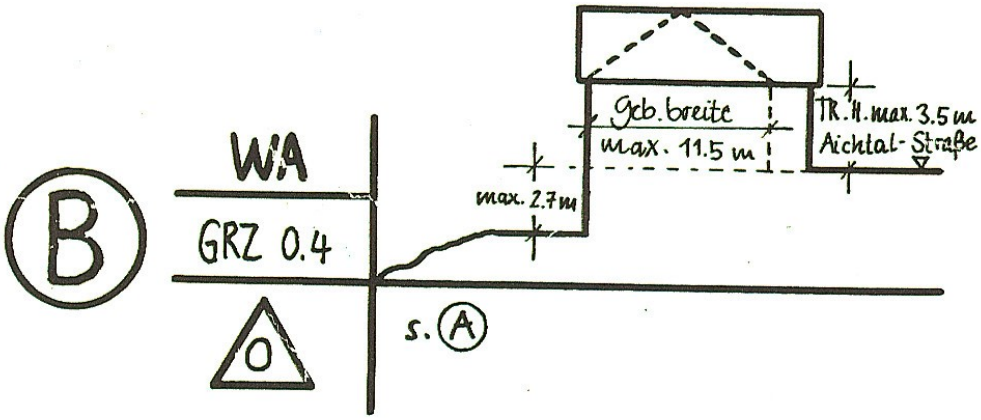
5.3 Wenn bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten wird, bzw. wenn Baukörper bis ins Grundwasser reichen, wird auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers, insbesondere auf § 37 des Wassergesetzes hingewiesen.

5.4 Solaranlagen in den Grundstücken bzw. auf Dächern sind grundsätzlich zulässig. Bei der Auswahl bzw. Anbringung der Sonnenkollektoren ist darauf zu achten, daß nur geringe Reflektionen auftreten.

5.5 Wenn berechtigte ökologische Belange eine vom Bebauungsplan abweichende Bebauung bzw. Ausführung erfordern, sind Ausnahmeregelungen möglich.

Bauweise - Nutzung





Zeichenerklärung

WA — Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet

0.4 — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

E+D — Bauweise (§ 9 (1) 1 b BauGB)
offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

O — offen, Hausgruppen, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

B — Nutzungskennzeichnung

Hauptfirstrichtung

SD — Dachform Satteldach

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

GA ST — Fläche für Garagen bzw. private Stellplätze

Straßenfläche
Gehweg/Fußweg

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

Baumpflanzgebot

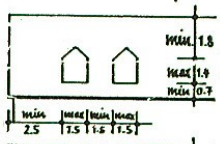
Busch- und Baumpflanzgebot

Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

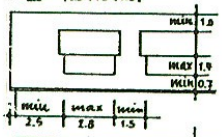
öffentliche Grünfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

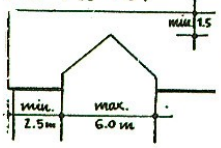
Systemdarstellungen zur Gestaltung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln



Giebelständige Gauben:
Die addierte Länge aller Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Länge der Dachfläche betragen.



Schleppgauben:
s.o.



Zwerch-Nebengiebel:
nur 1 x pro 12 m Geb. Länge