

Bebauungsplan Bachstraße/Untere Straße
Planbereich 47 "Zell"
Lageplan vom 15.04.1991

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

- 1.0 Art der bauliche Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4
 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6
 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Im besonderen Wohngebiet (WB) werden die gemäß § 4 a
 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6
 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Im besonderen Wohngebiet (WB) ist in Gebäuden ein
 Anteil von 25 % der zulässigen Geschoßfläche für
 Wohnungen zu verwenden.
 (\$ 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 1.4 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gemäß § 6
 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Gewerbebetriebe die der gewerb-
 lichen Unzucht dienen, sowie Läden mit Sex- und Erotik-
 sortiment (Sexshops), unzulässig (§ 1 Abs. 9 und
 Abs. 5 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Im WB kann bei der Ermittlung der Grundfläche nach
 § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächenzahl bis auf 1,0
 erhöht werden.
- 2.2 Im WA kann bei der Ermittlung der Grundfläche nach
 § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächenzahl bis auf 0,8
 erhöht werden.

Als Ausgleichsmaßnahme muß die Oberfläche der Tiefgara-
ge intensiv begrünt werden.

- 3.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 1,0 m, an der Haupt- und der Bachstraße bei Senkrechstellung mindestens 5,0 m (Stauration) betragen.
 Der Abstand vor oberirdischen Stellplätzen und Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen darf höchstens 15,0 m betragen.
- 4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 4.1 Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 LBO nicht zulässig, festgesetzte Tiefgaragen bleiben davon unberührt.
- 5.0 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Im "Fußgängerbereich" ist die Nutzung der Verkehrsfläche entsprechend § 41 Abs. 2 Nr. 5 Straßenverkehrsordnung eingeschränkt.
- 5.2 In den "verkehrsberuhigten Bereichen" ist die Nutzung der Verkehrsfläche entsprechen § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung eingeschränkt.
- 6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 ((\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern bebaut und genutzt werden.
- 7.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 7.1 Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

- 11.1.2 Geneigte Dachflächen sind mit Dachneigungen zwischen 40 und 60° auszuführen.
- 11.1.3 Flachdächer sind mit geeigneten Substrat von mind. 15 cm Stärke anzufüllen und mit einer standortgerechten Bepflanzung oder Ansaat zu versehen, so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsschicht gewährleistet ist.
- 11.1.4 Die Länge von Dacheinschnitten in geneigten Dächern darf max. 40 % der traufseitigen Gebäudelänge betragen.
- 11.1.5 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur -einschnitte zulässig.
- 11.1.6 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit glänzenden und glasierten Oberflächen ist unzulässig.
- Ausnahmen können bei Schaufensterzonen im Erdgeschoß zugelassen werden.
- 11.1.7 Die Außenwände der Doppelhäuser (und Hausgruppen) sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 11.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 LBO)
- 11.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoß und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
- 11.2.2 Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage von max. 1 m² zulässig; bei Eckgebäuden sind je Betrieb zwei dieser Werbeanlagen zulässig.
- 11.2.3 Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sind unzulässig.
- 11.2.4 Das Bekleben, Beschriften, Bemalen, usw. von mehr als 15 % der Fläche der Schaufenster zum Zwecke der Werbung und des Sichtschutzes ist unzulässig.
- 11.3 Antennen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 11.3.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
 Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

11.4 Niederspannungsfreileitungen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

11.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

11.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

11.5.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

11.5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, sowie die Oberflächen unterirdischer Anlagen, sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.

11.5.3 Stellplätze, Zufahrten und Stauräume vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen usw.) anzulegen und zu begrünen.

11.5.4 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

11.5.5 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern, Holzzäunen mit Senkrechtlattung, einschließlich Fußmauern und Mauerpfeilern, zulässig.

12.0 Ordnungswidrigkeiten
 (\$ 74 LBO)

12.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

13.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

den Bebauungsplan Haupt-/Bachstraße, gen. d. Erl. d. Reg.-Präs. Stuttgart vom 03.08.1987 Nr. 22-251-2210-47 (702)

den Bebauungsplan Haupt-/Bachstraße, gen. d. Erl. d. Reg.-Präs. Stuttgart vom 23.09.1983 Nr. 13-2210-47-Esslingen (700)

14.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51)

15.0 Hinweis

- 15.1 Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- 15.2 Unterkellerungen sind rechtzeitig mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Referat 26, Abteilung Archäologie des Mittelalters, Mörikestraße 12, 7000 Stuttgart 1 abzustimmen. Sollten archäologische Befunde zutage treten, ist mit Leerzeiten zur Dokumentation zu rechnen. Firmen, die Erdarbeiten ausführen, werden nachdrücklich auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.