

Bebauungsplan Kehrer 2. Änderung gem. § 13 BauGB
Planbereich 46 "Berkheim"
Lageplan vom 18.02.1998

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
- Weitere Überschreitungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Flächen wasserdurchlässig befestigt oder bauliche Anlagen erdüberdeckt ausgeführt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO).
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

- 2.4 Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.5 **Höhe baulicher Anlagen**
- 2.5.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Eintragung von Maximalhöhen im Bebauungsplan begrenzt. Dabei beziehen sich die Höhen auf die Oberkante der Dachkonstruktion.
- 3.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Stellplätze und Garagen sind nur als Tiefgarage zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflasterrasen usw.) auszuführen und zu begrünen.
- 5.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)
- 5.1 Die mit Planzeichen "V" festgesetzten Versickerungsmulden dienen der Rückführung eines Teiles des anfallenden Regenwassers (Dachwasser) in das Grundwasser. Sie sind nach ATV 138 ("Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwasser", Regelwerk Abwasser-Abfall der abwassertechnischen Vereinigung e. V., Januar 1990) herzustellen. Eine Untersuchung des Untergrunds zur Bestimmung der Wasserleitfähigkeit im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.
- 5.2 Hausinterne Grauwasserkreisläufe sind zulässig.

6.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Die mit Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke Stuttgart AG zu belastende Fläche dient der Sicherung der 110 KV-Freileitung. Bebauungen innerhalb dieses Schutzstreifens unterliegen Höhenbegrenzungen und sind mit der Neckarwerke Stuttgart AG abzustimmen.

7.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelt-
 einwirkungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Aufgrund der fluglärmbedingten Dauerschallemission von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 63 dB (A) sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Fluglärm zu treffen. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, dass in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden ein Dauerschallpegel von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 40 dB (A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 30 dB (A) nicht überschritten wird.

8.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

8.1 **Pflanzgebot für Einzelbäume**

Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

Für straßenbegleitende Pflanzungen sind zu verwenden: *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Sorbus domestica* (Speierling).

8.2 **Flächenhaftes Pflanzgebot für Einzelbäume**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, sind mit standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Laubbäumen, je 1 Baum pro angefangene 150 m² Fläche, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten, soweit die Flächen nicht für Tiefgaragen beansprucht werden. Obstbäume und Wildobstarten sind ebenfalls zulässig. Die im Plan mit Pflanzgebot dargestellten Einzelbäume können hierbei angerechnet werden.

8.3 Flächenhaftes Pflanzgebot für Beerensträucher

Die so belegten Flächen sind mit Beerensträuchern wie

Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere),
Ribes uva-crispa	(Stachelbeere),
Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere) und
Rubus idaeus	(Himbeere)

zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.4 Pflanzgebot für Tiefgaragendecken

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer mindestens 0,6 m starken Erdüberdeckung zu versehen, gärtnerisch anzulegen und ins Gelände zu entwässern. Mindestens 20 % der Fläche ist mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Zulässig sind z. B. Kornelkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball sowie die heimischen Wildrosenarten.

Abgängige Gehölze sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.

8.5 Pflanzgebot für Dachbegrünung

Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15° sind flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Ausgenommen hiervon sind Glasdächer, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie andere Dachflächen bis zu 10 m².

Die Dachbegrünungen müssen im Mittel eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 15 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), wobei die Dicke der Vegetationsfläche im Mittel mindestens 10 cm betragen muss, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus Sedum, Gras und Kraut, gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen nach FLL-Richtlinie 1995). Intensivere Begrünungsformen sind ebenfalls zulässig. Die Dachbegrünung muss in ihrem Gesamtaufbau eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² aufweisen.

B Örtliche Bauvorschriften
 (§ 74 LBO)

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dächer sind mit einer Neigung von 3° bis 6° zulässig.

1.2 Flach- und Pultdächer sind zumindest extensiv zu begrünen (siehe auch Textteil Nr. A 8.5).

1.3 Dachaufbauten auf Flachdächern und Pultdächern sind zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen, mindestens 3,0 m von allen Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachfläche hinausragen.

1.4 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden oder glasierten Oberflächen ist unzulässig.

1.5 Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.0 Werbeanlagen
 (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoss und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.

3.0 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Zulässigkeit von Einfriedigungen
 (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

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

3.3 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern mit oder ohne beidseitig bepflanztem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

- 3.4 Sichtschutzeinrichtungen zum Schutz gegen seitlichen Einblick in Wohnterrassen sind nur als Hecken oder Holz Sichtblenden bis zu einer Höhe von max. 1,8 m und einer Länge bis zu 3 m zulässig.
- 3.5 Mit Einfriedigungen und Sichtschutzeinrichtungen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

4.0 Außenantennen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

- 4.1 Außenantennen sind unzulässig, da der Anschluss an das Breitbandkabel der Deutschen Telekom AG gewährleistet ist.

5.0 Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

C Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

D Hinweise

- 1.0 **Fund von Kulturdenkmälern**
Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

- 2.0 **Grundwasser**
Ab 4,70 m Tiefe unterhalb der Geländeoberfläche ist mit Grundwasser zu rechnen. Bei Gründungen, die tiefer als 4,70 m unter Gelände liegen, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

3.0

Verwendungsverbot für Brennstoffe

Im gesamten Stadtgebiet gilt die "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" (rechtskräftig seit dem 23.03.1996).

E

Aufgehobene Vorschriften

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

den Bebauungsplan Kehrer, gen. d. Erlass des Reg. Präs. Stuttgart vom 23.07.1993 (Reg. Nr. 747).

F

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)