

Kreis Böblingen
Gemeinde Bondorf

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "BONDORF NORD"

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I., S. 2253)
 - Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl., I., S. 132)
 - Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl., I. (1991), S. 58)
 - Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. S. 519) und geändert durch Gesetze vom 01. April 1985 (GBl. S. 51) und vom 22. Febr. 1988 (GBl. S. 55).
- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan

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

1.1.1 WA; Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.1.2 WA₁; Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Baugrundstücke sind mit folgender Grunddienstbarkeit zu belasten:


"Die Grunddienstbarkeit für das Flst. 1945/2 lastet auf dem Flurstück der Gemarkung Bondorf. Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks duldet den Betrieb der Schießanlage auf dem berechtigten Grundstück Flst. 1945/2 und den daraus sich ergebenden Immissionen, insbesondere den durch den Betrieb des Schießstandes entstehenden Lärm.

Die Grunddienstbarkeit erlischt in dem Zeitpunkt, in dem der Betrieb der Schießanlage eingestellt wird; sie ist somit auflösend bedingt.

Der belastete Eigentümer bewilligt, der berechnigte Eigentümer beantragt die Eintragung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

Für den Fall, daß der Schießbetrieb eingestellt wird (Bedingungseintritt) bewilligt der Belastete schon jetzt die Löschung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch. Der Bedingungseintritt ist dem Grundbuchamt nachzuweisen, sofern er nicht offenkundig ist.

Die Kosten der Eintragung und Löschung der Dienstbarkeit trägt die Gemeinde Bondorf."

- 1.1.3 WA₂; Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
1. Die Baugrundstücke sind mit folgender Grunddienstbarkeit zu belasten:
Grunddienstbarkeit wie bei WA₁ (Ziff. I.1.1.2)
 2. Passiver Lärmschutz; siehe Ziff. I.14.1
- 1.1.4 MI; Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Die Baugrundstücke sind mit folgender Grunddienstbarkeit zu belasten:
Grunddienstbarkeit wie bei WA₁ (Ziff. I.1.1.2)
An Satz 2 ist außerdem anzufügen:
"Er unterläßt es außerdem, dieses Grundstück mit baulichen und sonstigen Anlagen zu versehen."
- 1.1.5 SO; Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
hier: Schießbahn des Schützenvereins
Zum Schießbetrieb zugelassen sind nur Waffen gem. Sportordnung des Deutschen Schützenbundes.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 - 21 BauNVO)
- Siehe Eintrag im Lageplan
- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
1. Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche.
 2. Zahl der Vollgeschoße (Z)
 3. Höhenbeschränkung, Traufhöhenbestimmung (TH) u. Firsthöhenbestimmung (FH) bezogen auf die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).
Siehe Ziff. II. 9.
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Siehe Eintrag im Lageplan
- 3.1 o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 3.2 a₁ = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Wie offene Bauweise (Einzel- oder Doppelhäuser), jedoch mit einer max. Gebäudelänge von 18,0 m und einseitigem Grenzbau für Garagen, die in das Hauptgebäude integriert oder angebaut sind.
Die Tiefe dieser Grenzgaragen darf 6,5 m bei einer max. Traufhöhe von 3,5 m nicht überschreiten.
Zusätzliche Grenzgaragen an der jeweils gegenüberliegenden Grenze sind hier nicht zulässig.
Ein Dachüberstand bis max. 0,3 m an der Grenze ist einzuhalten und vom Nachbarn zu dulden (siehe auch § 7 b Nachbarrechtsgesetz).
- 3.3 a₂ = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Wie offene Bauweise (Einzel- oder Doppelhäuser), jedoch mit einer max. Gebäudelänge von 18,0 m.
- 3.4  = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO); es sind nur Hausgruppen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke darf mit Ausnahme bei Hausgruppen $\triangle H$ 250 m² nicht unterschreiten.
Die Grundstücksfläche pro Wohneinheit muß jedoch mindestens 150 m² betragen.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Gemäß Eintrag im Lageplan. Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Die Gesamfirstlänge der Nebenfirste dürfen 50% der Hauptfirstlänge nicht überschreiten.

6. Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

6.1 Sind auf einer Grundstücksfläche keine Flächen i.S. von §9 (1) 4 BauGB festgesetzt, sind oberirdische Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Garagen und überdachten Stellplätze sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden. (Ausnahme siehe Ziff. I, 3.2).

Der Abstand zur Straßengrenze muß mindestens 5,0 m betragen (Stauraum).

6.2 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Reihenhausbebauung kann der Garagenvorplatz ausnahmsweise als 2. Stellplatz angerechnet werden.

7. Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Bei Grundstücken mit der Bauweise a₁ (Ziff. I.3.2), a₂ (Ziff. I.3.3) und $\triangle H$ (Ziff. I.3.4) sind in Wohngebäuden max. 2 Wohnungen zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 + (2) BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
Dem Bebauungsplan werden Längs- u. Regelquerschnitte des Ing. Büro Herold beigelegt.

10. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan

10.1 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 2 BauGB.

10.2 Grünanlagen im Sinne von § 127 (2) 4 BauGB.

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan

- 11.1 pfg1 In der im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind heimische Bäume u. Sträucher gem.Ziff.IV.A II.+ B zu pflanzen.
- 11.2 pfg2 In der im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind Baumgruppen und Buschriegel wie die angrenzende Bepflanzung (s. Ziff.I. 12.1) oder ähnliche zu pflanzen.
- 11.3 - Pflanzgebot für Einzelbäume in Straßen, Wegen und Parkplatzbereichen.
Es sind standortgerechte und hochstämmige Laubbäume an den im Lageplan eingezeichneten prinzipiellen Baumstandorten unter Verwendung der Gehölzvorschläge gem.Ziff.IV.A III. zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Pflanzung heimische Laubbäume mit einer Höhe von mindestens 3,0 m zu verwenden.
- 11.4 - Pro Baugrundstück ist je 200 m² nicht bebaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum oder mindestens 1 heimischer Laubbaum, jedoch mindestens 1 Baum pro Reihenseck-, Doppelhaus- und Einzelhausgrundstück gem.Ziff.IV.A I.,A II. anzupflanzen und zu erhalten.
Die im Lageplan bereits eingezeichneten prinzipiellen Standorte sind anzurechnen.

12. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Siehe Eintrag im Lageplan

- 12.1 pfg3 Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzbindungen (Baumgruppen und Buschriegel) sind zu erhalten.

13. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 13.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von bis zu 0,3 m erforderlich (Hinterbeton für Randsteine und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.
- 13.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Stützmauern und Böschungen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- 13.3 Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

14. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

14.1 Passiver Lärmschutz

Bei Grundstücken mit der Festsetzung WA₂ sind auf den zur Schießbahn orientierten Gebäudeseiten Schallschutzfenster mit einem Dämmmaß von mind. 30 dB auf Kosten des Bauherrn einzubauen (s.DIN 4109 Schallschutz).

14.2 Lärmschutzwall

Der bestehende Lärmschutzwall an der Schießbahn ist auf 6,5 m zu erhöhen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Wandflächen (§ 73 (1) 1 LBO)

- 1.1 - Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit Naturfarben-Holz-schalungen oder Sichtmauerwerk verwendet werden. Sichtbetonflächen sind bei untergeordneten Bauteilen zulässig und als Strukturbeton auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Glas oder sonstige reflektierende Baustoffe sind nicht zulässig.
- 1.2 - Wintergärten sind zulässig.
- 1.3 - Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wand- und Dachflächen, sowie ihrer Höhe, aufeinander abzustimmen.

2. Dächer (§ 73 (1) 1 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

- Siehe Eintragungen im Lageplan (für Hauptgebäude) 35°- 40° bzw. 37°- 42°. Eine Abweichung von diesem Amplitudenbereich ist nicht zulässig.
- 2.1.1 - Es werden nur reine Satteldächer und Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen zugelassen. Reine Pultdächer und Flachdächer sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Krüppelwalmdächer zugelassen werden.
- 2.1.2 - Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie in der Summe ein Drittel der jeweiligen Firstlänge pro Dachfläche nicht überschreiten.
- 2.1.3 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Dachaufbauten dürfen bis höchstens 0,6 m unter die Hauptfirsthöhe reichen.
- 2.2 - Garagendächer müssen in der Regel mit dem Dach des Hauptgebäudes eine bauliche Einheit bilden. Die Dachneigung von Garagen, die teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude liegen, ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 2.2.1 - Vorstehendes gilt nicht für Garagen, die mit einer Außenwand im Mittel gemessen weniger als 0,3 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen. Liegen diese Garagen teilweise in oder überwiegend am Hauptgebäude, ist neben der vorstehend belassenen Dachform auch ein bepflanztes oder begehbares Flachdach (Terrasse) zulässig.
- 2.2.2 - Freistehende Garagengebäude sind mit einem Satteldach zu versehen. Flachdachgaragen sind nicht zulässig (siehe 2.2.1).

2.3 Dacheindeckung, Dachfarbe

Die Dacheindeckung der Hauptgebäude und der Garagen ist nur in rotbraunen und braunen Farbtönen und nur aus nicht glänzenden Materialien zulässig. Es sind nur Ziegel (Tonmaterial, Betondachsteine) zugelassen.

2.4 Dachvorsprünge

Am Ortgang und an der Traufe ist der Dachvorsprung auf max. 0,3 m bis 0,6 m begrenzt. Größere Dachvorsprünge sind bei Gebäuderücksprüngen zulässig.

2.5 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich farblich in die Dachfläche einfügen.

3. Geländegestaltung (§ 73 (1) 1 LBO i.V.m. § 2 (1) 1 LBO)

3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken dürfen vom vorhandenen Gelände gemessen nur max. plus/minus 0,8 m abweichen. Der Höhenunterschied zwischen dem vorhandenen und geplanten Gelände zum Nachbargrundstück ist in der Regel auszugleichen.

3.2 Im Zusammenhang mit für den Straßenbau erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen, können größere Abweichungen zugelassen werden.

4. Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)

Das Baugebiet wird mit einem Breitbandkabelanschluß versorgt. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, sind außenliegende Antennen und Parabolspiegel, die die Traufhöhe überragen, nicht zugelassen.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6. Öffentliche Flächen für Sammelbehälter zum Aussortieren häuslicher Abfälle (§ 73 (1) 5 LBO)

Sammelcontainer für häusliche Abfälle sind gem. Planeinschrieb auf öffentlicher Fläche vorgesehen (Wertcontainer).

7. Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

7.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

7.2 Zwischen den Grundstücken sind nur lebende Einfriedigungen und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrahtzäune bis max. 2,0 m Höhe zulässig.

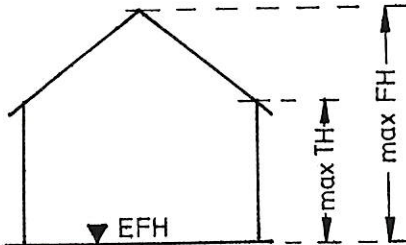
8. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge, Sitzplätze oder Spielflächen genutzt werden.

Zur Befestigung von Stellplätzen, Einfahrten, Innenhöfen und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Pflasterbeläge bzw. wassergebundene Decken zu verwenden.

9. Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

Die max. Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und die max. Firsthöhe dürfen nicht überschritten werden.
Maßgeblicher unterer Bezugspunkt ist die in der Baugenehmigung festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).



10. Bauliche Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Pergolen mit Rankgewächsen sowie Gewächshäuser bis 15 m³ zulässig.

Insbesondere nicht zulässig sind Hundezwinger und Ställe für Kleintierhaltung.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

1. Das Baugebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A.

1.1 Deshalb ist insbesondere für Gebäude zwischen Grünanlage und Schlehenstraße die Festsetzung der EFH so vorzunehmen, daß wesentliche Eingriffe in die Deckschicht möglichst vermieden werden.

1.2 Unterirdische Lagerungen von Heizöltanks und sonstigen grundwassergefährdenden Anlagen sind nicht zulässig.

2. Im nordöstlichen Bereich des Baugebiets befindet sich eine 20 kV-Freileitung der Energieversorgung Schwaben AG .

Es ist vorgesehen diese Leitung im Zuge der elektrischen Erschließung durch Erdkabel zu ersetzen.

Baufreigaben für Bauvorhaben, die in den 10 m breiten Schutzstreifen der vorhandenen Leitung hineinragen, können erst erteilt werden, wenn das Erdkabel in Betrieb genommen und die Freileitung abgebaut ist.

IV. Für die Bereiche "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"(Ziff. I. 11.) wird folgender Rahmen für die Bepflanzung festgesetzt:

A I. Bäume (großwüchsig)

Eiche	(Quercus robur)
Linde	(Sommerlinde Tilia platyphyllos) (Winterlinde Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus ornus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)

und ähnliche

Außerdem sämtliche Obstbäume als Hochstämme

A II. Bäume (mittelwüchsig)

Feldahorn	(Acer campestre)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Traubenkirsche (spät-blühend)	(Prunus serotina)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Rotdorn	
Weißdorn	

und ähnliche

Außerdem sämtliche mittelwüchsige Obstbäume

A III. Bäume (hochstämmig) für Straßen-, Weg- u. Parkplatzbereiche

Esche	(Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie")
Einblättrige Esche	(Fraxinus excelsior "Diversifolia")
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Feldahorn	(Acer campestre)
Weißbuche	(Carpinus betulus)
Säulen-Weißbuche	(Carpinus betulus "Fastigiata")
Wildbirne	(Pyrus calleryana "Chanticleer")
Baumhasel	(Corylus colurna)

und ähnliche in Straßen geeignete Bäume und Heister

B. Sträucher

Haselnuß	(Corylus avellana)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Carataegus oxyacantha)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)
Gemeiner Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum latana)
Wildrosenarten	(Rosa sps)
Weiden (Salweide)	(Saliz caprea)
Hainbuchen (Hecke)	(Corpinus betulus)

und ähnliche.

Textteil aufgestellt:

VERMESSUNGSBÜRO
SIEGHARD GILLICH
ALZENTALSTRASSE 2
7033 HERRENBERG
TEL.: 07032/6164
FAX.: 07032/5696



Herrenberg, den 26.09.1991

Gillich

Bauliche Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

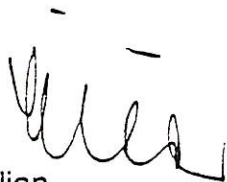
Gerätehütten sind auf überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn der umbaute Raum 20 m³ nicht übersteigt.

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gerätehütten bis zu 20 m³ umbauten Raums nur zulässig, wenn sie nicht zwischen Baugrenze und öffentlichen Straßenraum liegen.

Bondorf, den 28.04.1999

Ausgefertigt !

Bondorf, den 23.08.1999



Kilian
Bürgermeister

