

STADT SINDELFINGEN

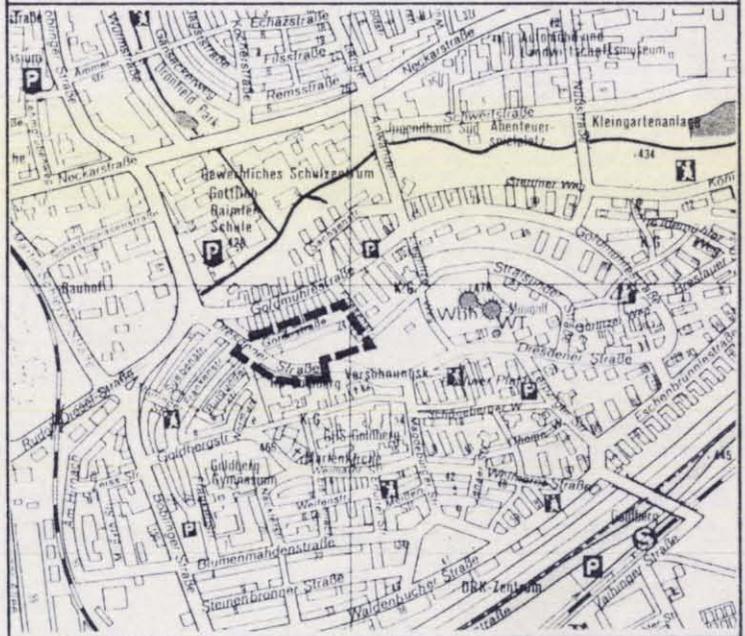


PA I.

BEBAUUNGSPLAN

SÜDLICH GOTEN- STRASSE

PLANBEREICH 25/33



GEFERTIGT 18.11.1991

W. J. J. J.

GEÄNDERT



ANLAGE Begründung vom 18.11.1991

STADTPLANUNGSAMT

ABSCHRIFT

VERFAHRENSDATEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauGB i.d.F.v. 08.12.1986
BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990
LBO i.d.F.v. 28.11.1983
PlanZVO v. 18.12.1990

ABGRENZUNG

Norden: Nördliche Grenze der
Gotenstraße

Osten: Westliche Grenze der
Friesenstraße

Süden: Nördliche Grenze des
geplanten Gehwegs und
der südliche Rand der
Dresdener Straße

Die genaue Abgrenzung ist aus
dem zeichnerischen Teil des
Bebauungsplans zu ersehen

FLÄCHE

ca. 1.7 ha

BEZUGSPÄNE

PLANBEREICH	INKRAFTTRETEN
26/4	25.05.1955
25/1	26.07.1960
25/2	27.10.1962
25/22	12.01.1971
25/34	21.06.1990

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2(1) BAUGB

03.04.1990

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG § 3(2) BAUGB

30.04.1990

AUSLEGUNGSBESCHLUSS § 3(2) BAUGB

09.01.1992

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3(2) BAUGB

17.02. - 17.03.1992

SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BAUGB

12.05.1992

ANZEIGEVERFAHREN § 11 BAUGB

27.10.1992

INKRAFTTRETEN § 12 BAUGB

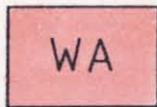
20.11.1992

MIT INKRAFTTRETEN DIESER BEBAUUNGSPLANES TRETEN
IN SEINEM GELTUNGSBEREICH DIE ORTSBAUSATZUNG UND
ALLE BISHER GELTENDEN BEBAUUNGSPLÄNE AUSSER KRAFT.

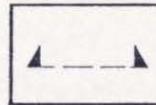
VORSTEHENDER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM
12.05.1992 VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN
UND DEM REGIERUNGSPRÄSIDIUM ANGEZEIGT, DAS
MIT ERLASS VOM 27.10.1992 ERKLÄRT HAT, DASS
KEINE VERLETZUNGEN VON RECHTSVORSCHRIFTEN
GELTEND GEMACHT WERDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.
SINDELFINGEN, DEN 12.11.1992

gez. BURGER
(DR. BÜRGER) OBERBÜRGERMEISTER

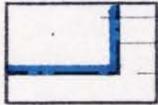
ZEICHENERKLÄRUNG



Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO



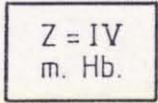
Zufahrtsbereich
§§ 9(1)4. und 11 BauGB



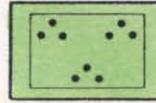
Überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze § 9(1)2. BauGB
nicht überbaubare Grundstücksfläche



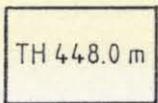
Versorgungsfläche - Elektrizität -
§ 9(1)12. BauGB



Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
(Höchstgrenze) mit Höhenbeschränkung
§§ 16(3) und 20 BauNVO
siehe A.2.2



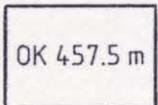
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
§ 9(1)15. BauGB



Traufhöhe max. 448.0 m über NN
§ 16(3) BauNVO, siehe A.2.2



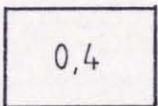
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft
§ 9(1)20. BauGB, siehe A.6.1



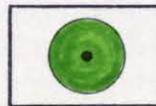
Oberkante max. 457.5 m über NN
§ 16(3) BauNVO, siehe A.2.2



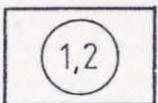
Anpflanzung von Einzelbäumen
§ 9(1)25.a) BauGB, siehe A.8.1



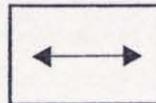
Grundflächenzahl (GRZ)
§ 19 BauNVO



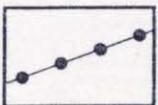
Erhaltung von Einzelbäumen
§ 9(1)25.b) BauGB, siehe A.9.1



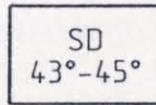
Geschoßflächenzahl (GFZ)
§ 20 BauNVO



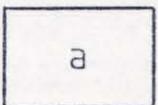
zulässige Hauptfirstrichtung
§ 9(1)2. BauGB



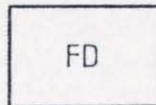
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 22(2) BauNVO



Satteldach 43°-45° Neigung
§ 73(1) LBO



abweichende Bauweise § 22(4) BauNVO
siehe A.3.1



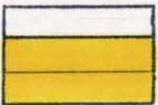
Flachdach
§ 73(1) LBO



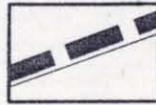
Fläche für Tiefgaragen als
Gemeinschaftsanlage
§§ 9(1)4. und 22 BauGB, siehe A.5.1



Fläche, auf der zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen
Vorkkehrungen zu treffen sind
§ 9(1)24. BauGB, siehe A.7.1



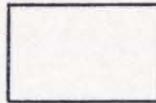
Verkehrsflächen § 9(1)11. BauGB
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
§ 22(2) BauNVO



Tiefgaragenein- und Ausfahrten
§§ 9(1)4. und 11 BauGB



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9(1) BAUGB

1.0 TABELLE ÜBER DIE FESTSETZUNGEN DER ART UND DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNGEN UND DER BAUWEISE § 9(1) BAUGB

GEBIET	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS			BAU- WEISE § 22 BAUNVO	ZULÄSSIGE NUTZUNG BZW. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN
		ZAHL DER VOLLGE- SCHOSSE § 18 BAUNVO Z	GRUND- FLÄCHEN- ZAHL § 19 BAUNVO GRZ	GESCHOSS- FLÄCHEN- ZAHL § 20 BAUNVO GFZ		
WA	Allgem. Wohn- gebiet § 4 BauNVO	siehe Plan- ein- schrieb	0.4	1.2	a	Maßnahme "M" siehe A.6.1
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -						Maßnahme "M" siehe A.6.1 Ein frei geführter Gehweg zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Dres- dener Straße ist zulässig
Versorgungsfläche - Elektrizität -						

2.0 Das Maß der baulichen Nutzung §§ 16 bis 21a BauNVO

2.1 Festsetzungen siehe unter A.1.0

2.2 Festsetzung der Höchstgrenzen der baulichen Anlagen
§ 16(3) BauNVO

Die Höchstgrenzen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

(Traufhöhe = Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut)

Auf den im rückwärtigen Bereich der Goten- und Friesenstraße liegenden überbaubaren Flächen sind über die festgesetzte maximale Gebäudehöhe hinaus über 10 % der jeweiligen überbauten Fläche für technische Aufbauten weitere 3.0 m Höhe zulässig.

2.3 Die zulässige Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, bis zu einer Überschreitung von 20 % zu erhöhen.
§ 21a(5) BauNVO.

3.0 Die Bauweise § 22 BauNVO

3.1 a = abweichende Bauweise § 22(2) BauNVO.

Offene Bauweise, es ist jedoch eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig, sofern sie durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist. Die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 6 LBO müssen eingehalten werden.

4.0 Die Stellung baulicher Anlagen § 9(1)2. BauGB

4.1 Die zulässige Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Dachgauen ist eine andere Firstrichtung zulässig.

5.0 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

5.1 Oberirdisch sind Stellplätze und Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen sind auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig. Die Tiefgaragen sind mit einer mindestens 30 cm durchwurzelbaren Schicht zu überdecken und mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Wege, Zu- und Abluftbauwerke, Treppen zur Oberfläche und andere oberflächlich in Erscheinung tretende, notwendige Nebenanlagen sind zulässig.

Ab einer Grundstückstiefe von 18m muß die Tiefgaragenzufahrt an der Friesenstraße unterirdisch erfolgen.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20. BauGB

6.1 Die mit "M" gekennzeichneten Flächen sind als Teil der ökologischen und landschaftlichen Vielfalt langfristig zu sichern, in ihrem Bewuchs zu erhalten und im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zu pflegen.

7.0 Flächen, auf denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind § 9(1)24. BauGB

7.1 Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Beurteilungspegel im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Verkehrslärm überschritten (Orientierungswerte: tags 55 dB/nachts 45 dB). Deshalb sind bei der Bebauung dieser Fläche besondere bauliche Vorkehrungen (insbesondere Schallschutzfenster und/oder besondere Grundrißgestaltung) zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Insbesondere sind die der Dresdener Straße zugewandten Fenster von Wohn- und Büroräumen bei Gebäude Gotenstraße 2 in den Konstruktionsmerkmalen der Schallschutzklasse 2, auf der restlichen Fläche entsprechend der Schallschutzklasse 1 auszubilden, damit in den Schlafräumen nachts ein Mittelungspegel von 30 dB(A) und in den Aufenthaltsräumen tagsüber ein Mittelungspegel von 35 dB(A) eingehalten wird.

Hinweis: Es ist heute allgemein üblicher Standard, Fenster mit den Konstruktionsmerkmalen der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

8.0 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1)25.a) BauGB

8.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

9.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1)25.b) BauGB

9.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind langfristig zu erhalten. Sie dürfen bei Abgängigkeit nur durch gleichartige ersetzt werden.

10.0 Verkehrsflächen § 9(1)11. BauGB

10.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn und Gehweg gilt als Hinweis.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9(4) BAUGB UND § 73 LBO

1.0 Dächer § 73(1) LBO

1.1 Die Hauptdachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Abweichungen zulässig.

1.2 Flachdächer sind auf mindestens 3/4 der Flachdachfläche mit einer durchwurzelbaren Schicht von 15 cm zu überdecken und mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu begrünen.

2.0 Antennenanlagen § 73(1)3. LBO

2.1 Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig.

3.0 Müllbehälterstandplätze § 73(5) LBO

3.1 Müllbehälterstandplätze sind in die bauliche Gestaltung so einzubinden, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

C. HINWEISE

1.0 Wegen der Knappheit an Deponievolumen sollte nicht zu vermeinder Erdaushub im Baugebiet selbst oder bei gleichwertigen Maßnahmen (anderes Baugebiet, Lärmschutzwall) verwertet werden.

DIE FLURSTÜCKE MIT IHREN GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN STIMMEN
MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER ÜBEREIN; DIE DARGESTELLTEN
BAULICHEN ANLAGEN ENTSPRECHEN DEM ÖRTLICHEN ZUSTAND
(§ 1 PLANZVO B1).

STAND: 2. 12. 1991

STADTVERMESSUNGSAMT

