

# BEGRÜNDUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um das Gebiet Schiedmayer neu zu ordnen. Die bestehende Tankstelle mit Autowerkstatt wird aufgelöst, zum anderen ist die Sanierung des Gebietes der ehemaligen Klavierfabrik Schiedmayer dringend erforderlich. Deswegen lag es nahe, die Wohngebiete Vogelwiesen I und II auf dem Gebiet Schiedmayer fortzusetzen und in die bestehenden Wohngebiete einzubinden. Es soll dem Bedarf der Neuapostolischen Kirche Rechnung getragen werden, ein eigenes Gotteshaus bauen zu können. Darüber hinaus aber spielen auch städtebauliche Gesichtspunkte eine wesentliche Rolle. Zum einen wird durch diesen Baukörper der Eingangsbereich der Gemeinde Altbach von Osten her neu gestaltet und erfährt, besonders von der Hochbrücke aus gesehen, dadurch eine Abrundung der bestehenden Wohngebiete an der Neckarbrücke.

Aufgrund des Bedarfes und zur Abrundung der bestehenden Wohngebiete ist anstelle der bisherigen gewerblichen Nutzung im Sinne einer punktuellen Sanierung der Nachfrage nach Wohnungen Rechnung getragen.

Der Bau der Neuapostolischen Kirche stellt einen städtebaulichen Schwerpunkt dar, der in Abstimmung zu der in der Nachbarschaft geplanten Wohnbebauung steht.

Die Baukörperanordnung der Wohnbebauung nimmt einerseits das Motiv des Zeilenbaues der Altbebauung auf, bietet andererseits durch die abgewinkelte Form einen großzügig bemessenen Freiraum als Ortsbildauftakt der Gemeinde Altbach. Die vorgelagerte übergrüne Tiefgarage ermöglicht im Zusammenhang mit dem projektierten Ladenlokal die optimale Integration von Alt- und Neubau. Durch die starke Durchdringung von begrünten Dachterrassen mit kleingliedrigem Dachelementen wird eine interessante Baukörpergestaltung erreicht, verbunden mit einer abwechslungsreichen Dachaufsicht für die höhergelegenen Ortsteile.

Das Gebiet dieses "Bebauungsplanes Schiedmayer" ist im Flächennutzungsplanentwurf bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Da die weitere Nutzung als Mischgebiet zwischen den allgemeinen Wohngebieten städtebaulich nicht sinnvoll ist, steht der Änderung und Eingliederung dieses Gebietes Schiedmayer als allgemeines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf nichts entgegen. Die entsprechenden Änderungen sind im Flächennutzungsplan vorzunehmen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist nach § 8 Abs. 2 BBauG aus den vorstehend beschriebenen Gründen erforderlich.

Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind geregelt. Sie befinden sich jeweils in der Hand der für die Planung vorgesehenen Maßnahmeträger. Dies sind zum einen die Neuapostolische Kirche für die Gemeinbedarfsfläche und für das Allgemeine Wohngebiet die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist durch die L 1192 und durch die Ortsstraße "An der Neckarbrücke" gegeben. Die innere Erschließung erfolgt durch entsprechend gekennzeichnete Zu- und Ausfahrten. Durch die Nähe der S-Bahn Bahnhof Altbach (öffentliche Verkehrsmittel) ist eine gute Erreichbarkeit von Arbeits- und Einkaufsstätten gegeben.

Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund der vorhandenen Einrichtungen gesichert. Dies gilt für sämtliche Einrichtungen wie Wasser, Entwässerung, elektrische Energie und verkehrsmäßige Anbindung aufgrund der bereits beschriebenen vorhandenen Erschließung. Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es ist von der Gemeinde Altbach beabsichtigt, das Gebiet an die geplante Fernwärmeversorgung anzuschließen.

Das Baugebiet umfaßt im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ca. 0,67 ha; öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,14 ha; die Fläche für Gemeinbedarf ca. 0,25 ha. Es ist vorgesehen, 44 Wohneinheiten zu erstellen; 20 Stellplätze und 41 Garagen innerhalb der Tiefgarage.

Die Fläche für Gemeinbedarf und das allgemeine Wohngebiet sind durch Pflanzgebote gegliedert und sollen auch im sonstigen Bereich durch entsprechende Begrünung gestaltet werden. Als Abgrenzung gegenüber der L 1192 ist auf der gesamten Länge eine 2 m breite Pflanzung als Verkehrsgrün vorgesehen. Daran anschließen wird sich ein gemeinsamer Geh- und Radfahrweg. Diese Maßnahmen sind von der Gemeinde durchzuführen.

Kreis Esslingen

Gemeinde Altbach

37

# BEBAUUNGSPLAN »SCHIEDMAYER«

gut als genehmigt seit 8.7.1981

*Klaus Marzahn*

Landratsamt Esslingen

Maßstab 1:500

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 29.1.1980 und lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6/81 vom 16.2. bis 16.3.1981 öffentlich ausgelegt.

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 23.3.81 Niederschrift Nr. ....

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamtes Esslingen a. N. vom 27. Juli 1981

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt Altbach vom 14.8.81 bis ...

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 14.8.81 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 33

Zur Urkunde: Bürgermeisteramt Altbach am Neckar

*Klaus Marzahn*

(Bürgermeister)

Gefertigt: Ing.-Büro für Kartographie, Vermessung u. Bauleitpläne  
7300 Esslingen am Neckar, Vogelsangstr. 6 Tel. 355857  
Ing. (grad) Klaus Marzahn

Esslingen, den 26.1.81

*Klaus Marzahn*



37

# TEXTTEIL

## 1. Rechtsgrundlagen

§ 2 und § 9 BBauG in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S.2256)  
§ 111 LBO in der Fassung vom 20. 6. 1972 (GBl. S.352)  
BauNVO in der Fassung vom 15. 9. 1977

2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden sämtliche Festsetzungen der Bebauungspläne "Vogelwiesen II" und "Sport- und Freizeitzentrum Vogelwiesen" aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt. Für die südostwärts anschließende Bebauung (Geb. "An der Neckarbrücke 1, 3, 5") tritt keine Änderung der planungsrechtlichen Verhältnisse ein.

## 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 3.1 Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG) ist durch Planeinschrieb festgelegt. Es bedeuten:  
WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Fläche für den Gemeinbedarf = Neuapostolische Kirche (§ 9 Abs.1 Nr.5 BBauG)
- 3.2 Das Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) ist durch Planeinschrieb festgelegt. Es bedeuten:  
GRZ = Grundflächenzahl = 0,25 bzw. 0,4 gem. §19 BauNVO  
GFZ = Geschoßflächenzahl = 1,1 gem. §20 BauNVO (nur im WA)  
BMZ = Baumassenzahl = 1,0 gem. §21 BauNVO (nur in Fl.f.d.Gemeinbedarf)
- 3.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse = Z (§2 Abs. 4-6, §111 LBO) ist durch Planeinschrieb festgesetzt.  
Die Höhenentwicklung der Gebäude ist nach "Abgrenzung sonstiger Festsetzungen" gegliedert. Die durch Einschrieb festgesetzte Zahl der Vollgeschosse versteht sich als Höchstgrenze, das Gebäude soll im Sinne der Abgrenzungen in der Höhe gestaffelt werden. Geringfügige Überschreitungen der Abgrenzungen sind als Ausnahme zulässig.
- 3.4 Die Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Es bedeuten:  
o = offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) (in Fl. f. Gemeinbed.)  
g = geschlossene Bauweise (§22 Abs. 3 Bau NVO) (im WA)
- 3.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) sind durch Baugrenzen (§23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
- 3.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BBauG) sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. ~~Stellplätze, die entlang der straßenrechtlichen Außenstrecke der L 1192 im 20m-Anbauverbotsstreifen liegen, werden nur auf Widerruf genehmigt.~~ Die Gestaltung der Stellplatzflächen: siehe Ziffer 4.3. Der Zugang zu den Gebäuden bzw. der Kirche von den Stellplätzen aus muß ohne Benützung des öffentlichen Verkehrsraumes gewährleistet sein.
- 3.7 Pflanzgebot: Auf Teilen der Grundstücksflächen ist durch Planeinzeichnung ein Pflanzgebot gem. §9 Abs.1 Nr.25a BBauG festgesetzt.  
Einzelbäume sind mit standortgemäßen Laubbäumen zu pflanzen. In der flächenhaften Pflanzgebotfläche sind Bäume und Sträucher in standortgemäßen Arten zu pflanzen.
- 3.8 Die Verkehrsgrünfläche ist als Rasenfläche mit einzelnen Sträuchern oder Bodendeckern sowie einzelstehenden Bäumen im Sinne der Planeinzeichnung zu gestalten, im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Bepflanzung 70 cm nicht überschreiten.
- 3.9 Der Kinderspielplatz (§9 Abs.1 Nr.22 BBauG) ist durch Planeintrag festgesetzt und soll eine Gemeinschaftsanlage i.S.v. §75 LBO sein.

- 3.10 Die Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BBauG).

Für die Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt:

Das Ladenlokal mit Z=I und der Wohnungsanbau mit Z=II beziehen sich auf eine EFH von max. 247,50 m ü.NN; alle übrigen Bauteile mit Z=III bis Z=VI+DG beziehen sich auf eine EFH von max. 249,80 ü. NN. Die Firsthöhe darf bei Z=VI+DG die Höhe von 271,00 m ü.NN und bei der Fläche f. d. Gemeinbedarf die Höhe von 265,00 m ü.NN nicht überschreiten.

- 3.11 Das Planungsgebiet unterliegt einer fluglärmbedingten Dauerschallimmission von ca. 56 dB(A), (vgl. Fluglärmkonturenkarte zum Erlaß des Innenministeriums vom 24.8.72 Nr. V 2120/177). Außerdem unterliegt das Planungsgebiet Schallimmissionen von Straße und Eisenbahn. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG müssen für die Wohnungen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden, die der Schallschutzverordnung vom 5. 4. 1974 entsprechen. Im einzelnen sind die Maßnahmen dem Gutachten Nr. 61004/81034 des Ingenieurbüros CN Bauphysik Stuttgart und Karben zu entnehmen. Das Gutachten ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

- 3.12 Teile des Planungsgebiets liegen im Wasserschutzgebiet der Zone III.

In diesem Bereich ist die Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet zu beachten.

Für die Öllagerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich lt. Verordnung des Innenministeriums über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF v.30.6.66)

- 3.13 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, vor jeglicher Baumaßnahme, ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg -Bodendenkmalpflege- zu unterrichten, damit dem Landesdenkmalamt Bodenuntersuchungen ermöglicht werden können.

## 4. Bauordnungsrechtliche gestalterische Vorschriften

- 4.1 Dachform (§111 Abs.1 Zif. 1 LBO)

Im WA sind, soweit nicht durch Zusatzkennzeichnung "DG" besonders ausgewiesen, Flachdächer vorgesehen. In Bereichen, in denen die Geschoßzahl durch die Festsetzung "DG" ergänzt sind, sind Pultdächer mit einem Neigungswinkel von ungefähr 25°, auch in gegeneinander versetzter Anordnung, zulässig.

- 4.2 Dach- und Fassadengestaltung (§ 111 Abs.1 Zif.1 LBO)

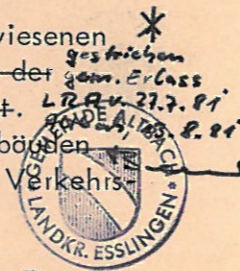
Die Fassaden- und Dachflächen sind durch Aufteilung in Flächen unterschiedlicher Materialstrukturen zu gliedern. Farben und Materialien sollen in Erd- oder Herbstlaubtönen aufeinander abgestimmt werden.

- 4.3 50 % der Stellplatzflächen sind in weniger beanspruchten Bereichen mit Rasengittersteinen oder ähnlichem als begrünzte Stellplatzflächen auszubilden. Für je 10 Stellplätze ist zur Beschattung der Stellplatzflächen ein großkroniger Hochstammbaum zu pflanzen.


- 4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)


Die Flächen vor den Stellplätzen und hinter den Straßenbegrenzungslinien sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für Zugangswege und Zufahrten benötigt werden. Im übrigen ist zur Begutachtung durch die Untere Naturschutzbehörde, für jedes baurechtliche Einzelverfahren im Planungsgebiet, ein Begrünungsplan miteinzureichen.


- 4.5 Die Einfriedigung der Grundstücke (§111 Abs.1 Zif.6 LBO) ist nur mit begrüntem Knotengitterzaun zulässig. Der Zaun ist dazu mindestens 0,5m von der Grundstücksgrenze entlang der Verkehrsfläche abzusetzen. Zur Einpflanzung sind entsprechend Ziffer 3.7 standortgemäße Laubgehölze zu verwenden. Die Höhe der Einfriedigung darf 1,00m nicht überschreiten.

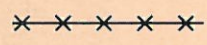


# ZEICHENERKLÄRUNG


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)


 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

 Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Festsetzungen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Baumassenzahl	Bauweise	

 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)


 geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)


**Z = VI + DG** Zahl der Vollgeschosse = 6 + Dachgeschoß

**m.H.B.** mit Höhenbeschränkung (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

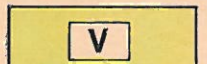
**St** Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)


**TGa** Tiefgarage


 Flächen für den Gemeinbedarf (Neuapostolische Kirche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)


 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

 **GRW** Gehweg und Radweg


 **V** Verkehrsgrünfläche

 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

 Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

 Zufahrt zu Stellplätzen bzw. Tiefgarage

 Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

 **W** Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BBauG) Zone III

