

# BEBAUUNGSPLAN Vorentwurf und örtliche Bauvorschriften

## "Obere Walke Teil I"

Neufestsetzung im Bereich zwischen  
"Gartenstraße und Murr und Flst. Nr. 406/3 und Flst. Nr. 451"

Planbereich 05.07/5

Maßstab 1:500

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, letzte Änderung vom 03.11.2017  
Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 23.01.1990, letzte Änderung vom 21.11.2017  
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, letzte Änderung vom 18.07.1990  
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, letzte Änderung vom 04.05.2017

### Vorgänge

Der Bebauungsplan "Obere Walke Teil I",  
Planbereich 05.07/4 wird komplett aufgehoben.

### Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

- 0,5 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
- GH max 264,0 maximale Gebäudehöhe (oberster Abschluss) in Metern über Normalnull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
- EFH=289,30 Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über Normalnull (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und § 9 Abs. 4 BauGB)

FD Flachdach

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- P** öffentliche Parkierungsfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg, Fuß-u.-Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkierungsfläche
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Ein- und Ausfahrt -

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität -
- Fläche für Versorgungsanlagen - Fernwärme -
- Fläche für Versorgungsanlagen - Wasser -

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz-
- Verkehrsgrün
- Private Grünfläche / -Kinderspielplatz-

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

HQ100-Linie mit Topografiestand 2015 aus dem Gutachten „Ermittlung von Überflutungs- und Retentionsraumverluste im Bereich der Oberen Walke in Backnang“ vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart.

Ü Überschwemmungsbereich der Rechtsverordnung "Überschwemmungsbereich Murr" (§ 9 Abs. 6 BauGB), nachrichtlich

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Fläche für Aufschüttung
- Fläche für Abgrabung

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Apflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a b BauGB)

- Pflanzangebot für Einzelbäume mit Angabe der Baumart (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzbindung für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pfb Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

An den gekennzeichneten Gebäudesiten ist das Gebäude im obersten Geschoss um jeweils 2 m auf der gesamten Gebäudelänge hinter den Hausgrund zurückzusetzen

St/Tg/Quartiersgarage Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen und Quartiersgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
gr = Gehrecht, fr = Fahrrecht, lr = Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)  
- Altlastenverdachtsfläche -

Bestehende Böschungslinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
-Gewässerrandstreifen-

