

---

**Änderungsvermerk zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

---

Der Bebauungsplan „Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord“, rechtsverbindlich seit 27.08.2004, wird wie folgt geändert bzw. erweitert:

**a) Im Lageplan durch folgende Änderungen und Ergänzungen:**

- Tausch von Verkehrsgrün und Gehweg im Mittelteil der Anne-Frank-Straße
- Verlegung des Gehrechts GR 5 im WA 31 mit Verlegung der Stellplätze im südlichen Reiheneckhaus des WA 31
- Neuaufteilung SO 1 mit Änderung der Gewerbestraße (Wegfall des südlichen Gehwegs, Verschmälerung der Verkehrsgrünfläche nördlich der Gewerbestraße, Neuausweisung einer Verkehrsgrünfläche südlich der Gewerbestraße, Neuausweisung von Flächen zum Anpflanzen, Verschmälerung des nördlichen Teils der öffentlichen Grünfläche 3)
- Verlegung des Leitungsrechts LR 2
- Festlegung von Zufahrtsbereichen im GE 1
- Neuausweisung eines Leitungsrechtes LR 7 im WA 32
- Änderung von festgesetzten Baumstandorten in Abstimmung mit der Straßenbeleuchtung
- Änderung des Einmündungsbereiches der Randstraße in die K 4242 in „abknickende Vorfahrt“ mit geringfügiger Anpassung des Geltungsbereiches im Bereich der K 4242.

**b) Im Textteil durch folgende Änderungen und Ergänzungen:**

- 2.3 Bauweise  
[.....]  
Im WA können auf Flächen für Einzelhäuser anstelle von Einzelhäusern als Ausnahme auch Doppelhäuser zugelassen werden, wenn
  - a) je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit entsteht zuzüglich einer weiteren Wohneinheit mit max. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
  - b) jede Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen nachweist
  - c) die beiden Doppelhaushälften zeitgleich errichtet werden.

Im Wege der Ausnahme kann dabei

- a) das Baufenster um 90° gedreht werden (einschließlich Verschiebung von Garagen, Stellplätzen und festgesetzten Baumstandorten),
- b) die überbaubare Grundstücksfläche in der Gebäudetiefe überschritten werden; die Gebäudetiefe darf jedoch max. 11,0 m betragen,
- c) das Baufenster um weitere 1,0 m verlängert werden, falls aufgrund der Größe des Baugrundstücks die Grundflächenzahl (GRZ) weniger als 0,3 beträgt. Bei der Erteilung dieser Ausnahme sind weitere Überschreitungen gemäß Ziffer 2.4.2 der schriftlichen Festsetzungen nicht möglich.

Bei der Errichtung eines Doppelhauses auf einem Grundstück, das ursprünglich für Einzelhäuser vorgesehen war, soll per Baulast sichergestellt werden, dass die beiden Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung erhalten.

- 2.7 Flächen für Garagen und Stellplätze  
[.....]  
Überdachte Stellplätze dürfen max. zwei geschlossene Seiten besitzen. Dabei muss eine offene Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche orientiert sein.

---

**Änderungsvermerk zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

---

– 2.10 Öffentliche Verkehrsflächen

[.....]

Die Verkehrsgrünflächen in der Anne-Frank-Straße parallel zu WA 11 und WA 26 dürfen von den angrenzenden Grundstückseigentümern an den im Lageplan dargestellten Bereichen für Grundstückszufahrten überfahren werden.

Die Verkehrsgrünflächen nördlich der Gewerbestraße parallel zu GE 1 dürfen von den angrenzenden Grundstückseigentümern an den im Lageplan dargestellten Bereichen für Grundstückszufahrten von max. 6,0 m Breite je Baugrundstück als Grundstückszufahrt überfahren werden.

Außerhalb dieser Bereiche sowie bei anderen als den aufgeführten Verkehrsgrünflächen ist ein Überfahren der Verkehrsgrünflächen nicht zulässig.

– 2.11 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

[.....]

a) Randstraße zwischen K 4142 und K 4242 ausgenommen die Lkw-Zufahrt zum SO 1. Dabei ist zu gewährleisten, dass Fahrzeuge die von Norden kommen nicht in das SO 1 einbiegen und Fahrzeuge aus dem SO 1 nicht nach Süden ausfahren können.

[.....]

– 2.17 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

[.....]

Die Gehrechte 1 – 4 dienen den Miteigentümern der Reihenhausgrundstücke als Gartenweg. Die Gehrechte 5 und 6 dienen den Miteigentümern als Hauszugang.

Die Leitungsrechte LR 1, 2 und 7 dienen der Gemeinde zur Verlegung von Wasserleitungen. Die Leitungsrechte LR 2 – 7 dienen dem Energieversorgungsunternehmen zur Verlegung von Stromleitungen. Das Leitungsrecht LR 7 dient außerdem der Gemeinde zur Verlegung von Entwässerungskanälen, dem Telekommunikationsunternehmen zur Verlegung von Telefon- und Breitbandkabeln sowie dem Gasversorgungsunternehmen zur Verlegung von Gasleitungen.

– 3.2 Dächer

[.....]

d) Dachgestaltung und Seitengiebel:

[.....] Der Abstand der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Seitengiebel zum First muss in der Schräge gemessen mindestens 1,0 m, zur Giebelwand mindestens 1,5 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen [.....].

**c) In den Längsschnitten:**

- keine Änderungen

---

**Änderungsvermerk zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

---

**d) In der Begründung durch Ergänzung:**

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde durch mehrere Anlässe notwendig. Dies sind einerseits nachträgliche Anregungen von Bauherren, aber andererseits auch das Interesse eines Investors an einer Fläche, die jedoch zur Realisierung angepasst werden muss. Geändert werden nun Festsetzungen:

- 1 Tausch von Verkehrsgrün und Gehweg im Mittelteil der Anne-Frank-Straße  
Dieser Tausch ist ein Nachvollziehen der Planung, da dies bereits in der Baulandumlegung und in der Erschließungsplanung berücksichtigt ist.
- 2 Verlegung des Gehrechts 5  
Bei Verkaufsgesprächen eines Grundstücks der Reihenhaushausgruppe wurde vom Käufer angeregt, dieses Gehrecht an eine andere, günstigere Stelle zu verlegen. Nach Rücksprache mit den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern der Reihenhaushausgrundstücke soll das GR 5 im bisher ausgewiesenen Lageplan entfallen und stattdessen über den östlichen Teil des südlichen Reiheneckhauses im WA 31 geführt werden.  
Durch die Verlegung des Gehrechts müssen auch die im Lageplan ausgewiesenen Stellplätze im südlichen Reiheneckhaus verlegt werden. Statt der beiden Stellplätze wird nun ein Stellplatz zwischen Straße und Haus ausgewiesen.  
Auch hier handelt es sich um das Nachvollziehen in der Planung, da dies bereits in der Baulandumlegung und in der Erschließungsplanung berücksichtigt ist.
- 3 Neuaufteilung des SO 1 mit Änderung der Gewerbestraße  
Auf der Grundlage eines Investorentwurfes wurde von der Projektgruppe, die für die Vermarktung der gemeindeeigenen Grundstücke bestehend aus Gemeinde, Investor und Planungsbüros gegründet wurde, ein Vorschlag entwickelt, der nun umgesetzt werden soll. Die wesentlichen Änderungen dabei sind die Neuaufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Parkflächen und der privaten Grünflächen nach den Bedürfnissen des Investors bzw. des künftigen Einzelhandelsunternehmens. Um die notwendige Stellplatzzahl zu erreichen, wobei hier Stellplätze mit 3,0 m Breite errichtet werden sollen, ist eine Verschiebung der Gewerbestraße nördlich des SO 1 um 0,5 m nach Norden erforderlich. Bei dieser Verschiebung wird die nördliche Verkehrsgrünfläche von 2,5 m auf 2,0 m verschmälert und eine neue Verkehrsgrünfläche südlich der Gewerbestraße mit einer Breite von 0,5 m neu ausgewiesen. Der bisher südlich verlaufende Gehweg entfällt auf der gesamten Länge. Die Anlieferung zum Einzelhandelsunternehmen mittels Lkw ist über die Randstraße vorgesehen.
- 4 Festlegung von Zufahrtsbereichen im GE 1  
Im Lageplan des ursprünglichen Bebauungsplanes waren im WA 26 Zufahrtsbereiche. Im Zuge dieser Änderung wurden die Zufahrtsbereiche auch in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Im WA 26 sind dabei Zufahrtsbreiten von 4 m je Doppelgarage vorgesehen. In der Gewerbestraße beim GE 1 wurde die vergleichbare Lösung mit 6 m breiten Zufahrten je Grundstück vorgesehen. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass mehr als eine Zufahrt je Grundstück entsteht.  
Nur in diesen Bereichen darf die Verkehrsgrünfläche für Zufahrten zu den Baugrundstücken überfahren werden. Dabei sollte die Fläche nicht versiegelt werden, sondern als „überfahrbare Verkehrsgrünfläche“ (z. B. Rasengittersteine) ausgestaltet sein.

---

**Änderungsvermerk zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

---

5 Neuausweisung eines Leitungsrechts LR 7 im WA 32

Die Neuausweisung des Leitungsrechts LR 7 wurde erforderlich, nach dem im Zuge der Erschließungsplanung in diesem Weggrundstück öffentliche Leitungen verlegt werden. Das Leitungsrecht ist in der Baulandumlegung noch nicht vorgesehen, jedoch in der Erschließungsplanung bereits berücksichtigt.

6 Bauweise

Einige Einzelhäuser im Wohngebiet haben Grundstücksflächen, bei denen die Möglichkeit besteht, auch die Doppelhausbauweise auszuführen. Dabei müssen drei Bedingungen erfüllt sein:

1. jede Doppelhaushälfte weist nur 1 Wohneinheit aus, evtl. zuzüglich einer max. 50 m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung (damit soll die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet annähernd gleich bleiben),
2. jede Wohneinheit weist 2 Stellplätze oder Garagen nach (es ändert sich die Gesamtstellplatzzahl im Baugebiet in der Regel nicht; damit soll sichergestellt werden, dass jede Wohneinheit ausreichende Parkmöglichkeiten hat),
3. die beiden Doppelhaushälften werden zeitgleich errichtet (kahle Zwischenwände, die als „Dauerprovisorium“ das Baugebiet verunzieren, sollen damit verhindert werden).

Um eine Teilung der Grundstücke zu erleichtern, kann im Wege der Ausnahme das Baufenster gedreht und vergrößert werden. Wie bei den „normalen“ Doppelhäusern auch, muss eine gemeinsame Dachneigung sichergestellt sein.

Alle anderen Nutzungen (GRZ, GFZ, Vollgeschosszahl) müssen dabei wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan umgesetzt werden.

7 Flächen für Garagen und Stellplätze

Aufgrund der Erfahrungen aus anderen Baugebieten hat sich gezeigt, dass es sinnvoll ist, auf den ausgewiesenen Garagenflächen auch Carports mit max. 2 geschlossenen Seiten zuzulassen. Dabei muss eine offene Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sein. Deshalb soll dies auch im WA, WB 4 und MI 6 zulässig sein.

Rechtliche Grundlage für diese Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) sowie für die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.10.2004 (GBl. S. 771).

---

**Änderungsvermerk zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

---

Für diese Änderung gilt der Textteil und die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Wohngebiet West II / Gewerbegebiet Nord" sowie zusätzlich die aufgeführten Änderungen.

Stuttgart, den 19.05.2005  
köf/mün/rie

**KOMMUNALENTWICKLUNG LEG**

ppa. Gerhard Stöckle

Frank Kössler



Hans Lorenz  
Bürgermeister

Anlagen  
Lageplan vom 19.05.2005 zu a)

Fertigungen  
1. bis 6. Fertigung