TEXTTEIL:

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. §§ BauGB und BauNVO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. §§ 1(1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO
Wie im Zeichenerklärungsplan festgesetzt vorhandene geschlossene Bauweise und die durch die unterschiedliche Grundstücksgröße bedingte unterschiedliche Größe der Grundstücke und unterschiedlichen Grundstücksflächen wurde für jedes Grundstück eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) bedacht.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9(1) BauGB und §§ 16-21a BauNVO
Die im Geltungsbereich festgesetzt vorhandene geschlossene Bauweise und die durch die unterschiedliche Grundstücksgröße bedingte unterschiedliche Größe der Grundstücke und unterschiedlichen Grundstücksflächen wurde für jedes Grundstück eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) bedacht.
Deshalb sein der Bebauungsplan maßgebende GRZ und GFZ für die städtebaulich gewünschte Ausformung der Baukörper eng gefaßte überbaubare Flächen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen fest.
Die Überschreiten der Baugrenzen bis zu 2,5 m kann für überdachte Eingangsbereiche, Sitzplätze und Wintergärten als Ausnahme zugelassen werden; Festsetzung gem. § 31 (1) BauGB

1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z) gem. §§ 17 (1) und 16 BauNVO u. § 3(3) LBO
Die Einzelgruppen in Tagelöhn gelten als Hochstgrenze.
(Höhenbegrenzungen z. Ziff. 1.6).

1.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 16(2) BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe (TH) über der Oberkante oder über der Erdgeschoß-Fußbodendecke (EFH) festgesetzt.
Hinweis: Die EFH ist im Baugenehmigungsverfahren mit den Bauantrag einzumessen.
Die maximale Firsthöhe ist für Gebäude, für die eine Traufhöhe festlegt ist, auf maximal 4,5 m über der Traufe festgesetzt.
Für Gebäude für die die Zahl der Vollgeschosse festgelegt ist, ist die maximale Firsthöhe auf 7,5 m über der Oberkante Geschoßdecke des als Hochstgrenze festgesetzten Geschosses beschränkt.

1.5 BAUWEISE gem. § 9(1) BauGB und § 22 BauNVO
a) E abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO.
Zulässig ist die geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Flächen. Die geschlossene Bauweise kann in Teile der vorhandenen Altsubstanzbebauung als Ausnahme auch unterbrochen werden. Dabei sind geringere Gebäude- und Grenzabstände zulässig.
Desweiteren ist festgesetzt, daß dort wo der Bebauungsplan dies durch die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht,
Und bestimmt der Gebäudeseite der Gebäude, die sich aus den überbaubaren Flächen des Bebauungsplans ergeben, die Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung (LBO) einzuhalten, so ist dies zulässig.
Festsetzung der Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB und § 73(6) LBO.

1.6 GARAGEN UND STELLPLÄTZE UND IHRE EINFAHRTEN gem. § 9 (1) 4 BauGB
Die Festsetzungen hierzu sind vorgenommen der Einordnung in Lagepläne festgesetzt.

1.7 GEHRECHT gem. § 9 (1) 21 BauGB
Die in Lagepläne mit GR bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Das Gehrecht besteht sich innerhalb der Gebäude auf die Erdgeschoßebene mit einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 2,5 m.

1.8 DAS ANPFLANZEN VOM BÄUMEN gem. § 9(1)25a BauGB
Auf der in Lagepläne eingetragenen Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird das Anpflanzen von hochstämmigen, schnellwüchsigen Laubbäumen festgesetzt.
Die Standorte können in Einzelfall bis zu 3,0 m verschoben werden.

1.9 SCHUTZMASSNAHMEN GEGEN LÄRMIMMISSIONEN gem. §§ 9(1) BauGB
Zum Schutz gegen Verkehrslärm wird der Bereich der „Lärmseite Böblingen" von verkehrsreiche durch die umgebenden Straßen der „Lärmseite Böblingen" von
Deshalb werden bei Neubaumaßnahmen und wesentlichen Änderungen der Nutzung von Gebäuden innerhalb des gesetzten Geltungsbereiches besondere planerische und bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm vorgeschrieben. Insbesondere sind die den vorgesehenen Lärmpegeln zugewiesenen Wohnungsfenster in ihren Konstruktionseigenschaften schalldämmend auszubilden, daß der Innenpegel [illegible] nicht überschritten wird.
Die Festsetzungen sind in Lagepläne eingetragen und [illegible] werden.

1.10 VERSICKERUNGSFLÄCHE gem. § 9(1)12 BauGB
Im Bereich des in Lagepläne eingekennzeichneten Standorts ist innerhalb der Einfahrt zur Tiefgarage die Möglichkeit zur Errichtung einer Transformatorenstation zu schaffen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. §§ 74(1) BauGB i.V.m. § 73(6) Satz 1 LBO

2.1 DACHFORM gem. § 73(1) 1 LBO
Für die Gebäude werden geneigte Dachflächen mit über Deckung von 45°-52° festgesetzt. Die Dacheckung ist als Ziegeldeckeausführen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig bis zu 1/3 der Gebäudelänge. Der Abstand der Dachgauben und Dacheinschnitte muß mindestens 1,5 m von der Giebelwand betragen. Die Firsterstellung für den Hauptdachtyp ist entsprechend der Einzeichnung in Lagepläne anzuordnen. Flachdachbereiche, insbesondere bei Garagen und Nebengebäuden, sind ausnahmsweise zulässig und müssen mit einer Dachbegrünung versehen werden.

2.2 AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gem. § 73(1) LBO
Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in natürlichen Materialien wie Naturstein, Holz, Ziegelmauerwerk oder in Putz ausgeführt werden. Die Farbgebung ist sich in Farbspektrum des Farbteilplans der Stadt Böblingen für den Innenstadtbereich zu bewegen.

2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN gem. § 73(1)5 LBO
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken und zu begrünen.
Die zur Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlichen Wege und die Stellplätze, die an/wie Verbindung zum Entreich haben, sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie in Sand verlegte Pflastersteine, Pflastersteine, Schotterrasen o.ä. herzustellen.

3. HINWEISE

3.1 RECHTSGRUNDLAGEN
Den Plan liegen zugrunde:
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253),
die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 19.01.1965 (BGBl. I, S. 21),
die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg (BW) vom 20.06.1983 (GBl. S. 397), zuletzt geändert am 21.06.1988 (GBl. S. 233).

3.2 BESTEHENDE VORSCHRIFTEN
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kelterstraße" liegt mit seinem Großteil im Grundstücksbereich Kelterstraße 3 (Flst. 1 und Schulhausse 1 (Flst. 196) die Rechtsk. festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt", Satzung 16. Juni 1995, in Kraft 20.November 1995

3.3 AUFGEHOBENE VORSCHRIFTEN
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Kelterstraße" treten in seinen räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungsvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für die Vorgängerbebauungspläne
- Frischlinde, Breite Gasse, Kelterstraße und Apothekergäßle, genehmigt am 1.8.1951
- Bauliniengler von 1986

3.4 STAND DER PLANUNTERLAGEN: März 1988
Die Flurkärtchen mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit den Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten, vorhandenen baulichen Anlagen, Straßen und Geländehöhen entsprechen den örtlichen Zustand. Die eingetragenen Höhenlinien beziehen sich auf die neue Höhensysteme: NN 85 ab 1.1.1985.

3.5 ZAHL DER STELLPLÄTZE
Gemäß des Beschlusses des Technischen Ausschusses des Gemeinderats vom 08.11.1978 sind bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze die Richtwerte der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums anzuwenden.

3.6 HINWEIS DES WASSERWIRTSCHAFTSAMTES
Bei grundwasserführenden Bohrungen ist das Landratsamt Böblingen als Unteren Wasserbehörde anzuschalten. Bauvorhaben, die das Grundwasser berühren, sind als wasserrechtliche Benne genehmigen. Gewerbliche Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Bei Bauvorhaben sind entsprechende hydrogeologische Gutachten über vorhergehende Grundwasserschwankungen, Grundwasseranstaufschlagkeit und Auswirkungen auf bewohnte Bereiche einschließlich Gebäude zur wasserwirtschaftlichen Beurteilung vorzulegen.

3.7 EINPFLICHUNG DES LANDWIRTSCHAFTSAMTES
Um die Abflußmenge des Regenwassers von Dachflächen zu verringern, sollte das Regenwasser in Tonnen oder Zisternen gesammelt und als Brauchwasser wiederverwendet werden. Die Verwertbarkeit und das Vorhandensein stellen bei Rahmen der Bauberatung bzw. Baugenehmigung Informative Merkblätter zur Verfügung.

3.8 HINWEIS DES LANDESDENKMALAMTES BADEN-WÜRTTEMBERG
Der Planbereich liegt unmittelbar am Randbereich der Altstadt. Mittelalterliche Siedlungsfunde in diesem Bereich können deshalb nicht ausgeschlossen werden.
Für Bodenfunde besteht gem. § 20 DSchG Meldepflicht an die Abteilung Archäologische Denkmalpflege.

3.9 DIE VERKEHRSBERUHIGTEN BEREICHE
werden durch besondere bauliche Maßnahmen und Absperrlien gestaltet, um den Unterschied zur sonstigen Fahrbahnfläche deutlich zu machen.
Für den verkehrsberuhigten Bereich gilt gem. §§ 1(1) StVO i.V.m. § 42(4a) StVO:
1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen;
2. Kinderspiele sind überall erlaubt;
3. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
4. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen sie warten.
5. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
6. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Stadt Böblingen — 25 — Bereich **13**

BEBAUUNGSPLAN KELTERSTRASSE

im Bereich zwischen der Poststraße, der Breiten Gasse und der Kelterstraße

Vorgang: = Baulinien von 1986 erlaß Nr. 1 5 Ho-2219-12.01.-Böblingen vom 31.03.1987
Fläche: = ca. 1,6 ha
Lagekoordinatenbuch: = 1366

Gefertigt, Böblingen, den 31.08.1988
Stadtplanungsamt

für die Textabfassung bei Ziffer 1.9 ; Böblingen, den 30. Dez. 1988
Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB
(i. Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt: Kreiszeitung "Böblinger Bote" vom 10. Mai 1989 bis 12. Juni 1989

Als Satzung gem. § 10 BauGB
vom Gemeinderat beschlossen am 20. Oktober 1989

Anzeige des Bebauungsplans gem. § 11 BauGB beim Regierungspräsidium
(Az.: Nr. 22-580-2220-15-Böblingen) vom 5. März 1990

Es wird hiermit bestätigt, daß der inhalt dieser Pläne sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Für den Gemeinderat, Böblingen, den 18. April 1990
Bürgermeisteramt

ANGEZEIGT
Regierungspräsidium Stuttgart
Az: 22-580-2220-15-Böblingen
5 SEP. 1990

i.V.

Ort. und Zeitpunkt gem. § 12 BauGB
(i. Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt: Kreiszeitung "Böblinger Bote"
vom 14. Sept. 1990

Verfügene Rechtskraft gem. Z.1 + Zweckform. gem. Gemeinderat beschluß vom 11. Juni 1990 angezeigt und Gesetzes-Satz (§ 12 Abs. 2 BauGB) ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
Böblingen, den 24. Sept. 1990
Stadtplanungsamt

13 (5)

ZEICHENERKLÄRUNG:

- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- GE — Gebiet gem. § 9(1) 21 BauGB
- Parkierungsfläche — Verkehrsflächen gem. §9(1) 11 BauGB
- Fahrbahn mit Höhen — Verkehrsflächen gem. §9(1) 11 BauGB
- Verkehrsberuhigter Bereich — Verkehrsflächen gem. §9(1) 11 BauGB
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. §9(1) 2 BauGB und § 23 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Firstrichtung zwingend festgesetzt, gestalterische Regelung i.S. §73(1)1 LBO
- Festsetzung der Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen gem. §9(1)4 BauGB
- TH ü NN — Traufhöhe in Metern über Normal-Null (Meereshöhe)
- TH — Traufhöhe in Metern über Erdgeschoß-Fußbodendecke (EFH)
- Z = IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. §17(1) und 18 BauNVO und § 3(3) LBO
- Standort für eine Transformatorenstation
- Das Anpflanzen von Bäumen gem. §9(1)25a BauGB
- Die Erhaltung von Bäumen gem. §9(1)25b BauGB