



GEMEINDE NECKARTENZLINGEN
 LANDKREIS ESSLINGEN
 Bebauungsplan "Eichwasen II"

- Textliche Festsetzungen**
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)**
 - Bauliche Nutzung**
 - Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

bei Z	= GRZ	GFZ
I	= 0,4	0,5
II	= 0,4	0,8
II (1+1UG)	= 0,4	0,8
 - Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO) je nach Eintragung im Plan als Höchstgrenze.
 - Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, ausgenommen hiervon ist die Ziffer 1 dieses Absatzes.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 - offen, nur Einzelhäuser zulässig
 - besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO; offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig, dabei darf auf die nordöstliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1e BBauG)**
 Wohngebäude - wie im Plan eingezeichnet, zwingend.
 - Garagen und Stellplätze für KFZ (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1e BBauG)**
 Vor den Garagen ist ein Stauraum bis zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 5 m einzuhalten. Soweit Garagen oder Stellplätze im Plan dargestellt sind, gelten diese Eintragungen als verbindlich. In der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen auch als Grenzbau allgemein zugelassen. Ausnahmen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig, wenn die Garagen mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sind und als Grenzbau erstellt werden. Nach § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.
 - Nebenanlagen**, sofern es Gebäude sind, sind im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)**
 Die im Lageplan zur Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen eingetragenen Maße sind Richtlinien und können sich beim Ausbau noch ändern.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)**
 - Aufschüttungen und Abgrabungen** über 0,5 m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände bedürfen der baurechtlichen Genehmigung (§ 111 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 LBO)**
 Die gesamte Gebäudehöhe beträgt vom natürlichen Gelände bis zur OK Dach

bei 1-geschossiger Bebauung	max. 3,20 m bergseitig max. 4,20 m talseitig
bei 1-geschossiger Bebauung und freigelegtem Untergeschoß	max. 3,20 m bergseitig max. 6,00 m talseitig mind. 2/3 des Gebäudes
bei 2-geschossiger Bebauung	max. 6,20 m
 - Dachform und Dachneigung**
 - Wohngebäude

Dachform	-	Flachdach (FD)
Dachaufbauten	-	sind nicht zugelassen
 - Garagen

Freistehende Garagen	-	Flachdach
----------------------	---	-----------
 - Vorgärtenpflanzung (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
 Rasen mit lockeren Pflanzen und Baumgruppen
 - Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) an öffentlichen Straßen:**
 - Steinrabatten max. 0,20 m
 - Leitene Befestigung durch bodentüchtige Stricher ist zulässig.
 - bei notwendigen Stützmauern Sichtbeton max. 0,80 m hoch
 - im Bereich der besonderen Bauweise Mauern als Einfriedigungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 2,20 m Höhe zulässig.

GEMEINDE NECKARTENZLINGEN
 EICHWASEN II
 Gefertigt: 15. NOV. 1973 M 1:500
 8. APRIL 1974
 7. MÄRZ 1975
 Büro für Stadt- und Gemeindeplanung
 Dr. Ing. Siegfried Haag
 744 Neckarlingen
 Neuffener Str. 6 - Tel. 07221/2998

BLAU GEÄNDERT:
 GEMEINDE NECKARTENZLINGEN
 ORTSBAURAT:
 9. MÄRZ 1976

LANDRATSAMT ESSLINGEN
 genehmigt!
 Esslingen, den 18.2.75
 In Vertretung

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO)

Z. B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
a	geschlossene Bauweise
b	besondere

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

—	Fahrbahn mit angegebener Quersneigung
—	Gehweg
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
—	Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)
—	Mit Geh- und Fahrbahnflächen lastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
—	Uniformerstation

Flächenschemata der Nutzungsschablone

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse	FD	Flachdach
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl oder Baumessenzahl	361	Linien gleicher Höhe über NN.
Bauweise	Dachform	361	Höhe über NN.
	Dachneigung		

Dem Bebauungsplan liegt ein Richtlinienplan zugrunde.
 Die innerhalb des Geltungsbereiches schwarz eingetragenen Flurstücksgrenzen- und nummeren stimmen mit den Festsetzungen im Liegenschaftskataster überein.
 Der Gemeinderat hat durch Beschluß vom... 24.7.73... das Verfahren über die Aufstellung des Bebauungsplans eingeleitet.
 Er hat am 20.10.73/24.7.74 beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend diesem Entwurf aufzustellen.
 Den... 9.4.74...
 Bürgermeister
 Dieser Plan hat als Entwurf gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom... 9.4.74... bis... 27.12.74... öffentlich ausliegen.
 Die Auslegung wurde bekanntgemacht.
 25.11.74 30.12.74
 14.1.1975
 Dieser Bebauungsplan wurde gem § 10 BBauG am... 23.1.74... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
 Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 BBauG und § 111 LBO durch Erlaß vom... 27.12.74... genehmigt und hat in der Zeit von... bis... öffentlich ausliegen.
 Genehmigung und Auslegung wurden bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit am... in Kraft getreten.
 Den... Bürgermeister