

TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt innerhalb seines Geltungsbereiches der rechtskräftige Bebauungsplan "Eichwasen III" außer Kraft (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und durch Gesetz vom 14. 09. 1994 (BGBl. I S. 2324)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 mit Änderungen vom 01.04.1985, 22.02.1988, 08.01.1990, 17.12.1990 und 23. 07. 1993.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

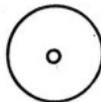
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen.
Die als Ausnahmen vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
 - 2.2 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO i. V. m. § 2 LBO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 2.4 Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstückflächen)
 - a) Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH)
Die Höhenangaben des Erdgeschoßfußbodens sind als Höchstmaße im Normalnullsystem (Höhe über NN) angegeben.
 - b) Traufhöhen (TH)
Die Traufhöhe ist als Höchstmaß über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) für den Hauptbaukörper festgelegt. Dabei ist die Traufhöhe von der EFH bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen und darf maximal 3,8 m betragen.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
E = innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zugelassen.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.
Die Baugrenzen gelten nur für oberirdische Gebäude.
5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptbaukörper verbindlich.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den besonders festgelegten Flächen für Garagen (Ga) zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Verkehr nicht behindert und städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.
7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtfelder: Die als Sichtfelder für den fließenden Verkehr ausgewiesenen Grundstücksflächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (wie Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung, Benutzung als Stellplatz u.s.w.) mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
8. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festsetzung im Lageplan)
9. Höhenlage der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
Die Baugrundstücke dürfen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m über dem bestehenden Gelände mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs aufgefüllt werden.
Dieses aufgefüllte Gelände ist gegen das angrenzende bestehende Gelände sowie die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen (max. 1 : 3) anzuschütten und gilt als festgelegtes Gelände im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO.
10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ir A = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient dem östlichen Grundstücksteil des Flst. 3536 zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und ist entsprechend zu belasten.

Ir 1 = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechtes dient den Neckarwerken Elektrizitätsversorgungs AG als Schutzstreifen für Versorgungskabel und ist entsprechend zu belasten.

11. Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Pflanzgebot für Einzelbäume:



Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2,5 m abweichen.

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen.

pfg Auf der ausgewiesenen Fläche ist eine lockere Bepflanzung mit einer Feldheckenstruktur vorzunehmen und zu erhalten. Es wird eine gemischte Anpflanzung von Schlehe, Liguster, Wildrosen, Haselnuß und anderen heimischen Heckensträuchern empfohlen.

Pflanzbindung für Einzelbäume:



Die Pflanzbindung dient der Erhaltung des festgesetzten Baumes.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude (Entsprechend Eintrag im Lageplan)

SD = Es sind nur Satteldächer und versetzte Satteldächer (unsymmetrisches Satteldach) zugelassen.
Ausnahme sind für Erker, Vorbauten u.s.w. andere Dachformen zugelassen.
Die Dachneigung beträgt 22° - 28°.

1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung der Satteldächer und versetzten Satteldächer sind Ziegelmateriale und Betondachstein in roten und rotbraunen Farbtönen zu verwenden.

1.3 Dacheinschnitte (Dachbalkone)

Dacheinschnitte sind zugelassen.
Die Summe ihrer Längen darf maximal 1/3 der Gebäudelänge des Hauptbaukörpers betragen.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

2. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Als Einfriedigungen sind zugelassen:

a) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis zu einem Abstand von 2,0 m Einfriedigungen aus Beton (naturbelassen) und als Natursteinsockel bis zu einer Höhe von 0,3 m sowie Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche errichtet oder angepflanzt werden.

b) Gegenüber sonstigen Grenzen sind nur offene Einfriedigungen als Maschen- und Spanndrahtzäune bis 1,2 m über dem festgelegten Gelände nur zusammen mit einer Heckenpflanzung zugelassen.

3. Gestaltung der Stellplätze (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
Ausnahmen können für Behindertenstellplätze zugelassen werden.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Aufhebung bestehender Bestimmungen

Durch diesen Bebauungsplan werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Eichwasen III, aufgehoben.

2. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Sofern von einer Baumaßnahme Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Dauernde Grundwasserabsenkungen dürfen nicht vorgenommen werden.

Auf das Merkblatt "Regelungen zum Schutz des Bodens" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.

3. Abwasserbeseitigung

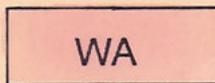
Bei der geplanten Bebauung im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes auf Flst. 2258 können die Untergeschosse der Gebäude nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden.
Der Einbau von Hebeanlagen ist deshalb zur Abwasserbeseitigung aus den Untergeschossen erforderlich.

4. Baugrund
In Baugruben, die in den Fels (Kalksteinbänke mit Tonsteinzwischenlagen) einschneiden, ist leicht und schwer lösbarer Fels nach Din 18300 zu erwarten. Bei Gründungen im Niveau des Verwitterungstons oder des stark tonigen Lößlehms können diese Lockergesteine bei wechselnder Durchfeuchtung schrumpfen und quellen. In die Baugruben kann Schichtwasser aus klüftigen Kalksteinbänken einfließen. Eine dauernde Ableitung dieses Grundwassers ist nicht zulässig.
4. Denkmalschutz (Bodenfunde)
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)
5. Pflichten des Eigentümers: (§ 126 Abs. 1 BauGB)
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
6. Altlasten
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen. Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.
7. Energiegewinnung
Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
8. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 73 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 74 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Beispiele für den Eintrag in die Nutzungsschablone bzw. in die überbaubaren Grundstücksflächen.

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

0,6

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16 u. 20 BauNVO
i.V. mit § 2 LBO)

I

- als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

EFH

- Erdgeschoßfußbodenhöhe

TH

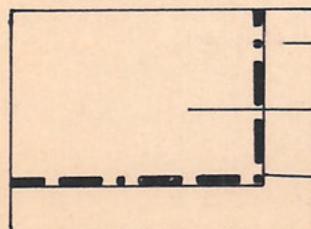
- Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)

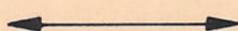


nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

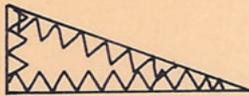
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



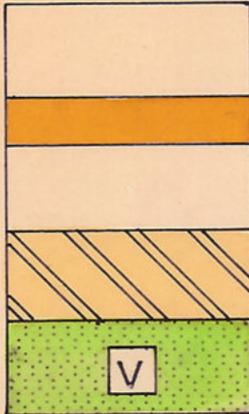
Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Sichtfelder für den Straßenverkehr

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



—

Fuß- und Feldwege

—

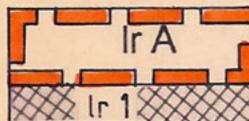
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche

Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
(§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



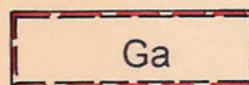
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht zugunsten des Anliegers
Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke
(siehe Textteil Nr. I. 11)

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

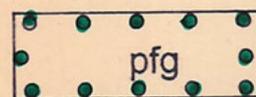


Garagen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume



Pflanzgebot (pfg) für flächenhafte Anpflanzungen



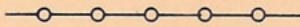
Pflanzbindung für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

Abgrenzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen sowie unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

SD Satteldach

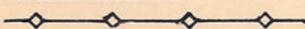
DN Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z, HbA
GRZ	GFZ
Bauweise	SD, DN

Nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Leitungen



10 KV - Kabel der Neckarwerke

Allgemeine Planzeichen:

431,67 gemessene Höhen ü. NN

(431,67) festgelegte Höhe ü. NN
des Bebauungsplanes Eichwasen III



kleiner gleich (Höchstmaß)



bestehende Gebäude



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungs-
planes Eichwasen III

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Neckartenzlingen
Gemarkung: Neckartenzlingen

BEBAUUNGSPLAN

"Eichwasen III, Erweiterung und Änderung"

M 1 / 500



Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschuß: (§ 2 Abs. (1) BauGB)

vom 13.09.94 öffentliche Bekanntmachung am 23.09.94

Beteiligung der Bürger: (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 23.09.94 bis 24.10.94 und am 18.10.94

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 (1) BauGB)

vom 01.02.95 bis 17.03.95

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 27.06.95 und 17.10.95

Öffentlich ausgelegt vom 17.07.95 bis 18.08.95 und
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 06.11.95 bis 08.12.95
07.07.95 und 27.10.95

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 73 LBO)

vom Gemeinderat beschlossen am 23.01.96

Anzeige bzw. Genehmigung (§ 11 BauGB) beim Landratsamt Esslingen

Vorlagebericht vom 03.06.96
Erlaß vom Nr.

In Kraft getreten: (§ 12 BauGB)

durch amtliche Bekanntmachung der Anzeige bzw. Genehmigung

Gefertigt:
Stuttgart, den 27.06.1995/21.09.1995

Aufgestellt: 10.6.96



Dipl.-Ing. Alfred Hils
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Ingenieurbüro für Vermessungswesen

Ausgefertigt: Heusteigstr. 28 · 70180 Stuttgart
Tel. 0711/21001-0 · Fax 0711/21001-11

Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteil war Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates. Die Begründung war beigefügt.

Neckartenzlingen, den 10.6.96

Bürgermeister