NECKARTENZLINGEN
Kreis Esslingen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum

Bebauungsplan Eichwasen III

in Neckartenzlingen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung	WA (Allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauN
1.12 Maß der baulichen Nutzung	höchstens: wie im Plan eingezeichnet und begrenzt durch die Baugrenzen bzw. Baulinien.
1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO)	entsprechend den Einschrieben im Plan I + ID = Eingesch. + ausbauf. Dachgesch. I + IU = Eingesch. + ausbauf. Untergesch.
1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)	o : offen
1.3 Stellung der Gebäude	Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet, bzw. Gebäudehauptkanten wie durch Koor dinatenkreuz angegeben.
1.4 Garagen und Stellplätze	Garagen sind entweder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Bestandtei des Hauptbaukörpers(unter gemeinsamem D oder an den im Plan vorgesehenen Stellen zu errichten. Stellplätze sind unmittelbar hinter den Erschließungsstraßen anzulegen. Für sämtliche PKW, Kleintransporter (z.B. Campingwagen o.ä.) sowie Wohnwagen, d von den Bewohnern des Planungsgebietes gehalten werden, sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken die entsprechenden Ab- und Einstellmöglichkeiten nach obigen Fest setzungen zu schaffen.
1.5 Einfahrten	Für jedes Grundstück bzw. jedes Hauptgebäude ist nur eine Einfahrt und ein Zugang zur öffentlichen Straße gestattet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Hauptgebäude

2.11 Höhenlage der Gebäude	Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird für jedes Vorhaben von der Baurechtsbehörde festgesetzt.
2.12 Dachform	Satteldach (auch sog. versetzte Satteldächer = unsymmetrische Satteldächer)
2.13 Dachneigung	Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen. (Flachdach, sow 22 ° bis 28 °)
2.14 Dachaufbauten	sind bei Wohngebäuden unzulässig.
2.15 Dacheinschnitte	bei 1-geschossigen Gebäuden bis max. 1/3 der Gebäudelänge.
2.16 Gebäudehöhe	bei 1-geschossigen Gebäuden 3,50 m von Oberkante EG-Fußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
2.17 Dachdeckung	Bei allen Wohngebäuden ist rötlich braunes Material mit aufgerauhter Außenoberfläche zu verwenden.

2.2 Nebengebäude (Garagen)

2.21 Gebäudehöhe	Die Höhe einzeln freistehender PKW-Garagen darf vom Boden der Einfahrt bis zur Oberkante oder Dachdeckung nicht mehr als 2,50 m betragen.
2.22 Bauart	massiv
2.23 Dachform	Flachdach
2.24 Dachdeckung	Kiesabdeckung oder anderes, nicht glänzendes Material.
2.25 Sonstige Bestimmungen	Wellblechgaragen sind nicht zulässig. Holzlagerräume, Gartengeräteräume usw können als rückwärtiger Anbau an die Garage (bei separatem Grenzbau) zugelassen werden, wenn der Anbau in gleicher Bauart, Dachform und Dachdeckung erstellt wird und das Gesamtbauwerk nicht länger als 8,00 m ist (LBO § 7/3)

2.3 Äußere Gestaltung

Die Gebäude sind in Baustoff, Form und Farbe aufeinander abgestimmt so zu gestalten, daß ein städtebaulich gutes und harmonisches Bild entsteht.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO.
Die Baurechtsbehörde kann verlangen, daß das Gelände auf eine bestimmte Höhe abgegraben oder aufgefüllt wird, oder daß Abgrabungen oder Auffüllungen ganz unterbleiben.

2.5 Vorgärten und Vorplätze, Anpflanzungen

Die nicht überbauten oder nicht als Hofraum dienenden Flächen sind als Rasenflächen oder als Zier- oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu gewerblichen-, Reklame- oder Lagerzwecken benutzt werden.

Anpflanzungen an Straßenkreuzungen dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Anpflanzungen sind deshalb nur bis zu 70 cm über Straßenhöhe zugelassen.

2.6 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur zugelassen: Beton- und Natursteinsockel bis zur Höhe von 25 cm , sowie Hecken und Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 70 cm über Straße oder Gehweg.
Maschen- und Spanndrähte sind zugelassen, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.

Im übrigen sind Einfriedigungen bis zur Höhe von ca. 0,70 m zugelassen.

2.7 Leitungen und Antennen

Stark- und Schwachstromleitungen sind zu verkabeln. Der Anschluß an die vorhandene Sammelantennenanlage ist zwingend. Freiantennen sind unzulässig.

Gefertigt:
Neckartenzlingen, den 4.12.78

.....
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBauG)

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

Öffentliche Fahrbahnflächen / öffentliche Parkplätze

Gehwege / Feldwege

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Öffentliche Grünflächen (§ 9/1/15 BBauG)

Öffentliche Kinderspielplätze (§ 9/1/15 BBauG)

Abrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Garagenstandorte

Firstrichtung der Dächer

Gebäudehauptrichtung

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde (§ 9/1/21 BBauG)

Trafo

Weitere planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind in den Bebauungsvorschriften enthalten

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise
Dachart	Dachneigung

D : Dachgesch.
U : Untergesch.

Genehmigt
Esslingen a. N., den 27. Dez. 1979
LANDRATSAMT ESSLINGEN
Dr. Stoll

LANDRATSAMT 35 ESSLINGEN

Dieser Bebauungsplan ist am .... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden (§ 10 BBauG, § 111 LBO)

Dieser Bebauungsplan ist vom Landratsamt Esslingen mit Erlaß vom ..... genehmigt und durch öffentl. Bekanntmachung durch die Gemeinde Neckartenzlingen ..... rechtsverbindlich geworden (§§ 12 und 11 BBauG).

Neckartenzlingen, den .....

.....
Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Auf den Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 Anwendung.

PLANUNGSBÜRO KRISCH + PARTNER
7400 TÜBINGEN REUTLINGER STR. 2 Tel.: 07071/34004

2a/6

genehmigter Plan
27.12.79