Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht.
Esslingen a.N., den 4. SEP. 1990
Landratsamt
Schmid

GEMEINDE NECKARTENZLINGEN
KREIS ESSLINGEN

Als Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplanes kommen zur Anwendung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten am 1.7.1987.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung v. 30.12.86 (BGBl. I S. 2665).

3. Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 519), geändert d. Gesetz vom 1.4.85 (GBl. S. 51) und vom 22.2.1988 (GBl. S 55)

4. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981

TEXTTEIL
zum
BEBAUUNGSPLAN "EICHWASEN IV"
IN NECKARTENZLINGEN (AUFHEBUNG DES BISHERIGEN BEBAUUNSPLANES UND NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES EICHWASEN IV)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	
1.11 Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO)
1.12 Maß der baulichen Nutzung	wie im Plan eingezeichnet. Pro Wohnhaus auf Einzelparzelle (freistehend, Doppelhaus oder Reihenhausausschnitt) sind max. nur zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB).
1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)	entsprechend den Einschrieben im Plan.
1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)	o = offene Bauweise,
1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Die Firstrichtung der Hauptbaukörper sind im Plan je Grundstück bzw. je zusammengehörende Grundstücksgruppe eingetragen.

1.4 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote (Bäume) als Grobstandorte sind unter Berücksichtigung der Pflanzenliste "Hinweise" Pkt 4. zu verwirklichen und die Pflanzungen laufend zu unterhalten.

1.5 Böschungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffl. Verkehrsflächen erforderlichen Stützbauwerke, Fundamente oder Böschungen entlang dieser öffentl. Flächen sind in den angrenzenden Privatgrundstücken vorzunehmen.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Anpflanzungen innerhalb der Sichtfelder dürfen die Verkehrsübersicht nicht behindern. Anpflanzungen oder sonstige bauliche Anlagen sind deshalb nur bis zu 70 cm über zugehöriger Straßenoberkante zugelassen.

1.7 Höhenlage der Gebäude
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) des geplanten Gebäudes hat bergseits ca. 70 cm über altem und natürlichem Gelände zu liegen. Weitere Aussagen hierzu siehe bitte unter "Hinweise " 3.1.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 73 LBO)

2.1 Hauptgebäude

2.11 Dachform
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Satteldach (auch sog. versetzte Satteldächer = unsymmetrische Satteldächer) vorgeschrieben bzw.zugelassen

2.12 Dachneigung
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Die Dachneigungen sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

2.13 Dacheinschnitte
(§ 73 Abs. 1/1 LBO)

bei Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bis max. 1/3 der Gesamt-Hauseinheitslänge zulässig.

2.14 Gebäudehöhe
(§ 73 Abs. 1/1 LBO
+ § 11 Abs. 1 + 2 LBO)

Die max. First- und Traufhöhen über EFH entsprechend den Einschrieben in den Nutzungsschablonen (unter dem Begriff Traufhöhe ist die Haupttraufhöhe gemeint, die mind. auf 2/3 der Gesamthauptbaukörperlänge zusammenhängend vorhanden sein muß).

Zusätzliche Aussagen hierzu siehe bitte unter "Hinweise" 3.2.

2.15 Dachdeckung (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Bei allen Gebäuden ist rötlich-braunes Ziegelmaterial mit aufgerauhter Außenoberfläche zu verwenden, (auch Betonsteine zulässig).

2.2 Garagen

2.21 Bauart (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

nur massive Bauweise (Mauerwerk oder Beton jeweils verputzt) zulässig.

2.22 Dachform (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Flachdach bei freistehenden Garagen.

2.23 Dachdeckung (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

bei Flachdachgaragen Kiesabdeckung oder anderes, nicht glänzendes Material.

2.3 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1/1 LBO)

Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteinen und Keramik unzulässig.

2.4 Vorgärten, Vorplätze Anpflanzungen (§ 73 Abs. 1/5 LBO)

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

2.5 Einfriedungen (§ 73 Abs. 1/5 LBO)

Als Einfriedungen sind zugelassen:

1. gegen öffentl. Verkehrsflächen Beton- (naturbelassen) und Natursteinsockel bis zu einer Höhe von 50 cm, sowie Hecken bis zu einer zusätzlichen Höhe von 70 cm über Straße bzw. Weg.

2. An sonstigen Grenzen Maschen- und Spanndrahtzäune (max. 70 cm über neuem Gelände), wenn sie von Hecken eingewachsen

werden. (Beachtung der freizuhaltenden Sichtfelder !).

2.6 Antennen, Leitungen (§ 73 Abs. 1/3 und 4 LBO)

Pro Hauptgebäude ist nur ei Außenantenne und zwar auf d Dach, zulässig. Bei der Möglichkeit zum Anschluß an eine Sammelantennenanlag entfällt die Zulässigkeit d Außenantenne (Rundfunk und Fernsehen). Niederspannungsfreileitunge sind unzulässig.

3. **HINWEISE:**

3.1 Die Gemeinde beabsichtigt, auch weiterhin, die Geländeoberfläche de Baugrundstücke um ca. 50 cm (Massenausgleich) anzuheben. Maßgebend hierfür ist eine engmaschige Höhenrasteraufnahme des bestehenden Geländes. Die Straßen bleiben auf dem z.Zt. bestehenden gewachsenen Geländeniveau. Der Höhenausgleich aus den neuen Grundstücksebenen zu Straßenebene ist über Böschungen (1 : 3) vorgesehen. Diese eben dargelegten Planungsabsichten wird die Gemeinde privatrechtlich als Vertragsbestandteil der voll in ihrem Besitz befindlichen Gesamtfläche bei Verkauf an die Einzelbesitzer verankern.

3.2 Ausgehend von den unter 3.1 beschriebenen und vollzogenen Geländeveränderungen ist entsprechend den Allgemeinangaben unter 2.14 diese Textteiles, eine Erdgeschoßfußbodenhöhe fixierbar. Ebenso kann aus diesen Angaben die beabsichtigte zulässige First- und Traufhöhe (s. auch Nutzungsschablone im Plan) ermittelt werden.

3.3 Aus Gründen einer behutsamen Korrespondenz zwischen Baugebiet und angrenzender freier Landschaft, sollte auf Antennen für Funkanlagen und deren Trägerbauwerke gänzlich verzichtet werden.

4. **PFLANZLISTE** für Baumpflanzungen zum Bebauungsplan Eichwasen IV:

Für die geplanten Bäume (Pflanzgebot), deren ca-Standorte im Plan eingetragen sind, müssen zusammengefaßt:

Ahorn, Linde, Kastanie, Nußbaum

oder sonst in hiesiger Zone heimische und standortgerechte Laubbäume (auch Obstbäume - Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) verwendet werden.

Unmittelbar nördlich des Feldweges 151 sind bei den Pflanzgeboten Obstbaumsorten entsprechend der benachbarten Obstbaumanlage zu verwenden.

Neckartenzlingen, den 20.3.90

.....
(Schäfer)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG.	DER BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMASS § 2 (1) BAUGB VOM GEMEINDERAT AM 04.04.89 GEFASST
BETEILIGUNG DER BURGER	DIE BÜRGER SIND UBER DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (§ 3 BAUGB) AM 21.04.89 UNTERRICHTET WORDEN
BETEILIGUNG DER TRAGER OFFENTL BELANGE	DEN TRAGERN OFFENTLICHER BELANGE WURDE GEMASS § 4 BAUGB DER BEBAUUNGSPLAN AM 19.04.89 ZUR ABGABE IHRER STELLUNGNAHME UBERSANDT
OFFENTL AUSLEGUNG	DIE OFFENTL AUSLEGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES GEMASS § 3 (2) BAUGB WURDE VOM GEMEINDERAT AM 04.04.89 BESCHLOSSEN. (FASSUNG VOM 15.02.89) DER BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT BEGRUNDUNG HAT GEMASS § 3 (2) BAUGB VOM 02.05.89 BIS 05.06.89 OFFENTLICH AUSGELEGEN (FASSUNG VOM 15.02.89)
SATZUNGSBESCHLUSS	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST VOM GEMEINDERAT AM 20.03.90 ALS SATZUNG GEMASS § 10 BAUGB BESCHLOSSEN WORDEN (FASSUNG VOM 15.02.89)
AUSFERTIGUNGSVERM.:	AUSGEFERTIGT AM 12.07.90
GENEHMIGUNG UND ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMASS § 11 BAUGB AM 13.07.90 DE ANGEZEIGT WORDEN
INKRAFTTRETEN:	MIT DER ORTSUBLICHEN BEKANNTMACHUNG VOM (§ 12 BAUGB) IST DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN.

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES TRETEN IM GELTUNGS-BEREICH ALLE BISHERIGEN VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN AUSSER KRAFT

Aufgestellt und beurkundet:

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.
Der Lageplan vom 15.02.1989 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung und der Textteil haben das Datum vom 20.03.1990.
Neckartenzlingen, den 12.07.1990

Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

WA

ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

FAHRBAHNFLÄCHE

GEHWEGFLÄCHE

MISCHFUNKTIONSFLÄCHE

FELD- BZW. WALDWEGFLÄCHE

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

P

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

KINDERSPIELPLATZ (MIT ÜBLICHER AUSSTATTUNG)

VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN

V

FREIZUHALTENDE SICHTFELDER
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 10/11 BauGB)

BAUGRENZE
(§ 23 BauNVO)

FIRSTRICHTUNG DER DÄCHER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

PFLANZGEBOT FÜR BÄUME (ENTSPRECHEND DER DEM
BEBAUUNGSPLAN BEIL. LISTE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

TRAFO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	BAUWEISE
DACHART	DACHNEIGUNG

FH FIRSTHÖHE
TH TRAUFHÖHE

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG : DER BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMASS § 2 (1) BAUGB VOM GEMEINDERAT AM 04.04.1989 GEFASST.

BETEILIGUNG DER BÜRGER : DIE BÜRGER SIND ÜBER DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (§ 3 BAUGB) AM 21.01.1989 UNTERRICHTET WORDEN.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL BELANGE : DEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE GEMASS § 4 BAUGB DER BEBAUUNGSPLAN AM 19.04.1989 ZUR ABGABE IHRER STELLUNGNAHME ÜBERSANDT.

ÖFFENTL AUSLEGUNG : DIE ÖFFENTL AUSLEGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES GEMASS § 3 (2) BAUGB WURDE VOM GEMEINDERAT AM 04.04.1989 BESCHLOSSEN. (FASSUNG VOM 15.02.1989 DER BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT BEGRÜNDUNG HAT GEMÄSS § 3 (2) BAUGB VOM 02.05.1989 BIS 05.06.1989 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN (FASSUNG VOM 15.02.89).

SATZUNGSBESCHLUSS : DIESER BEBAUUNGSPLAN IST VOM GEMEINDERAT AM 20.03.1990 ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BAUGB BESCHLOSSEN WORDEN (FASSUNG VOM 15.02.89).

AUSFERTIGUNGSVERM. : AUSGEFERTIGT AM 12.07.1990

GENEHMIGUNG UND ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES : DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 BAUGB AM 13.07.1990 DEM LANDRATSAMT ESSLINGEN ANGEZEIGT WORDEN.

INKRAFTTRETEN : MIT DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG VOM 26.10.1990 (§ 12 BAUGB) IST DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT GETRETEN.

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES TRETEN IM GELTUNGS-BEREICH ALLE BISHERIGEN VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN AUSSER KRAFT.

Aufgestellt und beurkundet:

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.
Der Lageplan vom 15.02.1989 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung und der Textteil haben das Datum vom 20.03.1990.
Neckartenzlingen, den 12.07.1990

Bürgermeister

M 1 : 500

0 10 20 30 40 50

PLANUNGSBÜRO KRISCH + PARTNER , 7400 TÜBINGEN
REUTLINGER STRASSE 2 , TELEFON 07071 / 34004

Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht.
Esslingen a.N., den 4. SEP. 1990

Landratsamt

Schmid

26.6.1984
28.1.1985
15.2.1989