30/19 III

KREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: NECKARTENZLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

»IM ROTENBACH III«

0 5 10 20 30 40 50 70 M1/500

Städtebauliche Bearbeitung
Stuttgart, den 20.1.1982

.....

Planungsgruppe Riedenberg
Dipl.-Ing. Jürgen Siepmann
Dipl.-Ing. Hajo Wehrmann
Isolde-Kurz-Str. 51
7000 Stuttgart 75
Tel. (0711) 474870 / 472982

Vermessungstechnische Bearbeitung
Stuttgart, den 20.1.1982/4.5.1982/28.09.1982
1.02.1983 i. V. [illegible]

Dipl.-Ing. Alfred Hils
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Heusteigstr. 28 · 7000 Stuttgart 1 · Tel. 07 11/23 44 86

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BBauG
beschlossen am 5.9.78
öffentlich bekannt gemacht am .....

Beteiligung der Bürger gem. § 2 a BBauG an der Aufstellung des Bebauungsplanes
innerhalb der Frist vom 15.11.82 bis 16.12.82
Anhörungstermin .....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG
vom 15.11.82 bis 16.12.82

Als Entwurf: gem. 2 a (6) BBauG beschlossen am 28.9.82
und öffentlich ausgelegt vom 15.11.82 bis 16.12.82

Als Satzung: gem. § 10 BBauG und § 111 LBO
vom Gemeinderat beschlossen am 1.2.83

Genehmigt: § 11 BBauG vom Landratsamt mit
Erlaß Nr. ..... vom 22.07.1983

In Kraft getreten: gem. § 12 BBauG durch öffentliche Bekanntmachung der
Genehmigung im Amtsblatt des GVV Neckartenzlingen am 5.08.1983

Zur Beurkundung:
Neckartenzlichen, den 15.08.1983

GEMEINDE NECKARTENZLINGEN 2 LDKR. ESSLINGEN

Textteil

A. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 und den Änderungen bis zum 06.07.1979.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977.

Planzeichenverordnung 1981 vom 30.07.1981.

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.06.1972 und den Änderungen bis zum 12.02.1980.

B. Hinweis

Durch diesen Bebauungsplan werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches sämtliche bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ (1) 1 BBauG, § 1 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG, § 16 - 21 a BauNVO)

siehe Planeintrag
Die Flächen oder Baumassen von Stellplätzen und Garagen in Garagengeschossen oder in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) nicht anzurechnen. (§ 21 a(1) und § 21 a (4) BauNVO)

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
GL — Beschränkung der Gebäudelänge auf die angegebene Länge
ED — Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Maßgebend für die Firstrichtung sind die Eintragungen im Lageplan.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern (§ 9 (1) 26 BBauG)

Für die Böschungen sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen als Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt. Die Nutzung dieser Böschungen obliegt den Eigentümern. Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke und Fundamente entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken zulässig.

1.6 Flächen für die Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)

lr — Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche. Die als Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen der Gemeinde Neckartenzlingen zur Einlegung und Unterhaltung von Wasser- und Stromleitungen sowie von Abwasserkanälen.

1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 BBauG)

1.7.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BBauG)

a) = pf 1 Pflanzgebot für Einzelbäume
Es sind großkronige Laubbäume anzupflanzen. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

b) Pflanzgebot für das allgemeine Wohngebiet

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen anzupflanzen. Dabei sollen überwiegend Laubgewächse gepflanzt werden.

1.7.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BBauG)

= pfb Pflanzbindung für Einzelbäume
Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

~~1.8~~ ~~Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BBauG)~~

unter Ziff. 3 einreihen.

~~Im Baugebietsteil 5 des Bebauungsplanes sind Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich.
Die Maßnahmen gegen diese Verkehrsimmissionen sind am Gebäude selbst durchzuführen und müssen sicherstellen, daß die zulässigen Richtwerte des äquivalenten Dauerschallpegels für Allgemeine Wohngebiete bei Tag sowie in der Nacht eingehalten werden.~~

1.9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder müssen stets von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von über 0,70 m ab Oberkante Fahrbahn freigehalten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsvorschriften)
(§ 111 LBO und § 9 (4) BBauG i. V. mit dem Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG von 21.06.1977)

2.1 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BBauG , § 111 (1) 8 LBO)

Die im Lageplan eingetragenen oder im Textteil angegebenen Trauf- und Firsthöhen sind jeweils Höchstgrenzen.

2.1.1 Traufhöhe = TH

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnitt der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut) darf folgende Höhen nicht überschreiten:

2.1.1.1 An der Bergseite

a) Für die Baugebietsteile 1 und 2

3,5 m über dem Mittel des natürlichen Geländes. Dabei ist als Mittel des natürlichen Geländes die mittlere Höhe entlang der bergseitigen Baugrenze im Bereich der Gebäudeseite maßgebend.

b) Für die Baugebietsteile 3, 4 und 5

3,0 m über der Straßenhöhe der Straße A für die Baugebietsteile 3 und 4.
4,5 m über der Straßenhöhe der Straße B für den Baugebietsteil 5.
Dabei ist die mittlere Straßenhöhe im Bereich der Gebäudeseite maßgebend.

2.1.1.2 An der Talseite

a) Für den Baugebietsteil 3

1,0 m über der Straßenhöhe der Straße A

b) Für die Baugebietsteile 1, 2, 4 und 5

Die Traufhöhe an der Talseite darf nicht höher als die Traufhöhe des jeweiligen Baugebietsteiles an der Bergseite sein.

2.1.2 Firsthöhe = FH

a) Für die Baugebietsteile 3 und 4

6,5 m über der Straßenhöhe der Straße A
Dabei ist die mittlere Straßenhöhe im Bereich der Gebäudeseite maßgebend.

b) Für die Baugebietsteile 1 und 2

7,0 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

c) Für den Baugebietsteil 5

9,75 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

2.2 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG, § 111 (1) LBO)

2.2.1 Allgemeine Festsetzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme des Grundstückes Metzinger Str. 25 Stellplätze nach § 23 (5) BauNVO zulässig.

2.2.2 Baugebietsteil 2

Im Baugebietsteil 2 ist ein Stauraum von 1,5 m vor Garagen zugelassen, wenn das Garagenbauwerk nicht über das natürliche Gelände herausragt und die Garagendecke mit Erde bedeckt und begrünt wird.

2.3 Dach (§ 111 (1) 1 LBO

Dachform und Dachneigung entsprechend Eintrag im Lageplan
Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Die Länge von Dacheinschnitten darf höchstens 1/3 der Gebäudelängsseite betragen.

2.4 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 111 (1) 1 LBO)

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind schwarze Materialien als Dachdeckung und zur Fassadengestaltung unzulässig.

3 Hinweise

3.1. Beim Bauantrag sind für jedes Gebäude an beiden Giebelseiten Geländeschnitte einzureichen.

3.2 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BBauG)

Im Baugebietsteil 5 des Bebauungsplanes sind Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen erforderlich.
Die Maßnahmen gegen diese Verkehrsimmissionen sind am Gebäude selbst durchzuführen und müssen sicher stellen, daß die zulässigen Richtwerte des äquivalenten Dauerschallpegels für Allgemeine Wohngebiete bei Tag sowie in der Nacht eingehalten werden.

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Beispiele für den Eintrag)

0,6	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze (§ 17 (4) und 18 BauNVO i. V. mit § 2 LBO)
UG	Als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß nach § 2 (6) bis § 2 (8) LBO
DG	Als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (§ 2 (4) bis § 2 (8) LBO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

HB	=	Höhenbeschränkung	Höhenangaben jeweils als Höchstgrenze
TH	=	Traufhöhe	
FH	=	Firsthöhe	

BAUWEISE BAUGRENZEN

O	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
GL	maximale Gebäudelänge
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

	Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BBauG)
	Fahrbahn
P	Öffentliche Parkfläche
	Gehweg
V	Verkehrsgrün
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BBauG)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- und Ausfahrtsverbot)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Versorgungsfläche (Trafostation) (§ 9 (1) 12 BBauG)

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG)

PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 (1) 25 BBauG)

pf 1 Pflanzgebot für Einzelbäume

pfb Pflanzbindung für Einzelbäume

FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE

St

Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

LEITUNGSRECHTE

lr

Mit Leitungsrechte zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BBauG)

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 (1) 10 BBauG)

Sichtfeld

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 (1) 26 BBauG)

Aufschüttung

Abgrabung

Stützmauern

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festlegungen

unverbindliche Richtlinie der künftigen Grundstücksgrenzen

Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
(§ 9 (1) 2 BBauG)

SD Satteldach

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

LANDRATSAMT 42 ESSLINGEN

Genehmigt
Esslingen a. N., den 22. Juli 1983
LANDRATSAMT ESSLINGEN

Höfer

Gemäß Bescheid des LA vom 22.07.1983:
Blau geändert:
Nechartenzlingen, den 1.8.1983
Ortsbauamt: