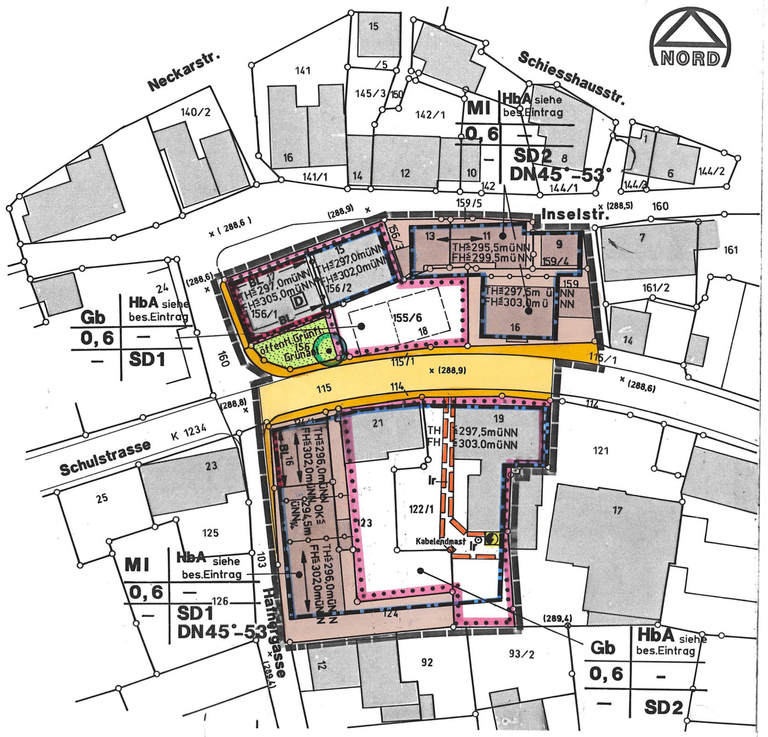

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen und Vorschriften, 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)

MI — **Mischgebiete** (§ 6 BauNVO)

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

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

0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
HbA	Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)
TH	- Traufhöhe als Höchstmaß
FH	- Firsthöhe als Höchstmaß
OK	- Dachoberkante als Höchstmaß

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

BL — nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. Abs. 1 u. 2 BauNVO)

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

Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb — Gemeinbedarfsflächen

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenfläche
Gehwegfläche

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Umspannstation

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
- Grünanlage-

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

Ir — Leitungsrecht zu Gunsten der Neckarwerke Stuttgart AG

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

Pflanzbindung für Einzelbäume

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzungen

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der der Höhe baulicher Anlagen

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

DF	Dachform
SD	Satteldach (SD1 und SD 2)
DN	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	HbA
GRZ	-
Bauweise	DF, DN

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz:

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Denkmalschutzgesetz)

Allgemeine Planzeichen:

(288,6)	gemessene Höhen ü. NN
288,6	festgelegte Höhe ü. NN
≤	kleiner gleich (Höchstmaß)
	bestehende Gebäude

Stand der Planunterlagen

Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen nach dem Liegenschaftskataster entspricht dem Stand vom Juni 1998.

TEXTTEIL

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind:

- das Baugesetzbuch **(BauGB)** vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, BGBl., ber. 1998 I S. 137)
- die Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung **(Planz V 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung **(LBO)** vom 8.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans worden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen und Vorschriften getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

   Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

   In den festgesetzten Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO zugelassen.
   Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
   Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

2.1 **Grundflächenzahl, Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
(siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

Ausnahme: Die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO kann ausnahmsweise um 0,25 erhöht werden, wenn dies städtebaulich zur Einfügung in das Straßen- und Ortsbild geboten ist (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 **Höhe baulicher Anlagen (HbA)** (§§ 16 und 18 BauNVO)
(siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen)

a. **Traufhöhen (TH)**

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße über Normalnull (Neues System) festgesetzt. Sie gelten für den Schnitt der Außenwand des Hauptbaukörpers mit der Dachhaut.

TH = Traufhöhen im Normalnullsystem (Neues System)

b. **Firsthöhen (FH)**

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße über Normalnull (Neues System) festgesetzt. Sie gelten für die oberste Begrenzung der Dachflächen (z. B. First der Satteldächer und geneigten Dachflächen).

FH = Firsthöhen im Normalnullsystem (Neues System)

c. **Dachoberkanten (OK)**

Die Höhen der Dachoberkanten sind als Höchstmaße über Normalnull (Neues System) festgesetzt. Sie gelten für die oberste Begrenzung des Dachs oder der Attika.

OK = Höhen der Dachoberkanten im Normalnullsystem (Neues System)

3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

Die Baugrenzen und Baulinien gelten nur für oberirdische Gebäude.

4. **Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(entsprechend Festlegungen in der Planzeichnung)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper maßgebend.

5. **Flächen für den Gemeinbedarf** (Gb) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gb = Gemeinbedarfsfläche der Gemeinde
Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Personalwohnungen, Garagen und Stellplätze.

6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(siehe Festlegungen in der Planzeichnung)

7. **Versorgungsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
(entsprechend Festlegung in der Planzeichnung)

8. **Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche - Grünanlage
Die ausgewiesene Grünfläche dient als Grünanlage.

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

Ir = Die ausgewiesene Fläche des Leitungsrechts dient den Neckarwerken Stuttgart AG zur Einlegung und Haltung von Versorgungsleitungen und - anlagen und ist entsprechend zu belasten.

10. **Flächen für Pflanzbindungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflanzbindung für Einzelbäume

Der festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. **Gestaltungsvorschriften**

1.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 **Dachgestaltung**

a. **Dachform, Dachneigung (DF, DN)**
(Festsetzung für das Hauptgebäude entsprechend Eintrag im Lageplan)

SD 1 = Es sind nur Satteldächer zulässig.
Auf einstockigen Zwischenbauten, Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

SD 2 = Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.
Quer- bzw. Zwerchgiebel als Nebenfirste sind zugelassen.
Auf einstockigen Zwischenbauten, Erkern, Vorbauten und untergeordneten Gebäudeteilen sind andere Dachformen zugelassen.

b. **Dachdeckung**

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung sowie Betondachstein in rotem oder rotbraunem Farbton zugelassen.

c. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachgauben (Dachaufbauten) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Dacheinschnitte dürfen nicht auf Dachflächen, die entlang öffenlicher Verkehrsflächen verlaufen, erstellt werden.
- die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte einer Dachfläche darf höchstens 1 / 3 der dazugehörenden Dachfläche betragen.
- der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite muss mindestens 1,0 m betragen.

1.1.2 **Fassadengestaltung**

Verkleidung:
Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden.
Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten und spiegelnden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik und engobierter Spaltklinker ist nicht zugelassen.

1.1.3 **Gestaltung der Stellplätze**

Offene private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

1.2 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen.
Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

1.3 **Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen:
Tote Einfriedigungen als Mauern sind nicht zugelassen.

1.4 **Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

2. **Ökologische Vorschriften** (§ 74 Abs. 3 LBO)

Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke
Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.
Das aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

3. **Ordnungswidrigkeiten** (§ 75 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
   Das Plangebiet ist bereits überbaut. Bei Neubaumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
   Sofern Neubaumaßnahmen Grundwasser erschließen, ist zusätzlich zum baurechtlichen Verfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
2. Bodenschutz
   Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird verwiesen.
3. Denkmalschutz
   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).
4. 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.
5. Bodenbelastungen -Verdachts- und altlastverdächtige Flächen sowie Altlasten-
   Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Landratsamt Esslingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
6. Energiegewinnung
   Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht.
   Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
7. Dachflächenwasser
   Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.

Kreis: Esslingen
Gemeinde: Neckartenzlingen
Gemarkung: Neckartenzlingen

BEBAUUNGSPLAN

" Schulstraße / Hafnergasse "

0 10 20 30 40 50 m — **M 1 / 500**

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß: (§ 2 (1) BauGB)
vom 21.04.1998 öffentliche Bekanntmachung am 30.04.1998

Beteiligung der Bürger: (§ 3 (1) BauGB)
Unterrichtung und Anhörung vom 11.05.1998 bis 12.06.1998

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 (1) BauGB)
vom 04.06.1998

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 06.07.1999/18.01.2000/04.04.2000
Öffentlich ausgelegt vom 02.05.2000 bis 16.05.2000 (3.Auslegung)
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 23.07.1999/28.01.2000/20.04.2000

Als Satzung (§ 10 (1) BauGB und § 74 LBO)
vom Gemeinderat beschlossen am 30.05.2000

In Kraft getreten: (§ 10 (3) BauGB)
durch amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23. 6. 2000

Gefertigt:
Stuttgart, den 21. 04.1998 /06.07.1999/18.01.2000 /04.04.2000

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Hauptstätterstraße 28 - 70190 Stuttgart
Telefon 0711/21005-0 - Fax 0711/21005-11

Aufgestellt:
Neckartenzlingen, den 21. 04.1998/06.07.1999 /18.01.2000/04.04.2000

Ausgefertigt:

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

Neckartenzlingen, den 31. Mai 2000

Bürgermeister

GEMEINDE NECKARTENZLINGEN LKRS. ESSLINGEN