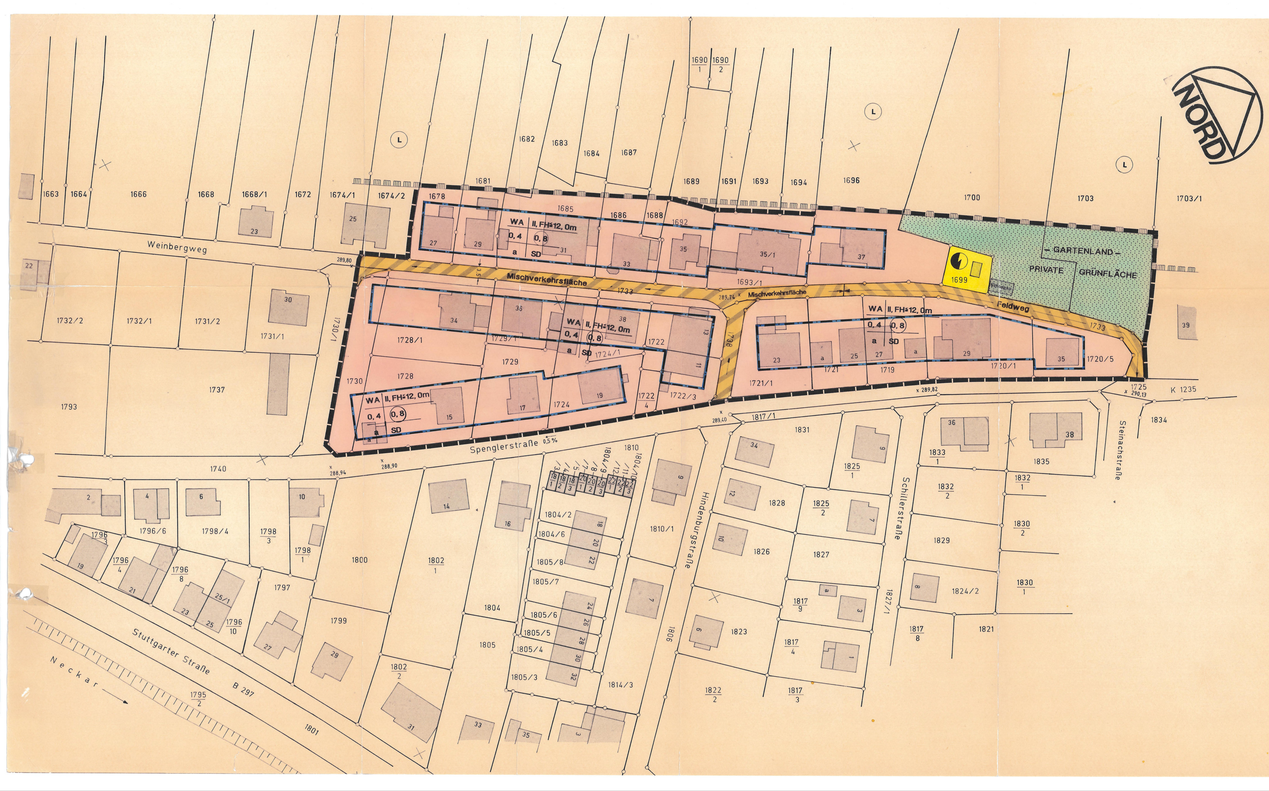

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,8) — GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II — Z = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

FH — Höhe baulicher Anlagen = Firsthöhe über Verkehrsfläche

Bauweise (§ 9 (1) 2, BauGB, § 22 BauNVO)

a — = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünfläche
Gartenland

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche, Feldweg)

Fahrrichtung

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

E — Elektrizität (Umspannstation)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

SD — Satteldach und versetztes Satteldach

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Firsthöhe
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

Nachrichtliche Übernahme

Grenze des Landschaftsschutzgebietes

L — Landschaftsschutzgebiet

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 mit Änderung vom 25.07.1988 und vom 31.08.1990
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 mit Änderung vom 23.09.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 mit Änderungen vom 01.04.1985, 22.02.1988, 08.01.1990 und 17.12.1990
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) in der Fassung vom 18.12.1990

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 (2) Nr. 2 allgemein zugelassenen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
Die nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1(6) BauNVO).

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

1.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)
siehe Eintrag im Lageplan

1.2.2 Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
entsprechend Eintrag im Lageplan.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen
(§§ 16 - 18 BauNVO)

a) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO i.V.m. § 2 LBO)
Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Firsthöhe (FH)
Die Firsthöhe ist als Höchstmaß der obersten Begrenzung (First) von Satteldächern und versetzten Satteldächern festgesetzt. Ihre Höhenangabe bezieht sich auf die Achse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Hauptgebäudes (z.B. FH = 12,0 m).

Für die einzelnen Gebäude und Flurstücke gelten folgende Verkehrsflächen als Bezug der Höhenfestlegung:

Weinbergweg: Gebäude Weinbergweg 27 - 37, Flst. 1730 (nördl. Teilfläche); Flst. 1728/1; Flst. 1729/1; Flst. 1724 (nördl. Teilfläche); Flst. 1724/1; Flst. 1722

Spenglerstr.: Flst. 1730 (südl. Teilfläche); Flst. 1728; Flst. 1729; Flst. 1724 (südl. Teilfläche); Flst. 1722/4; Flst. 1722/3 sowie die Gebäude Spenglerstr. 23 - 35

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO).
Es gilt die offene Bauweise mit folgende Einschränkung:
Es sind Gebäude und Gebäudegruppen mit einer Länge von höchstens 25 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.
Die Baugrenzen gelten nur für oberirdische Gebäude.

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

1.5.1 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 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für die Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

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

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

2.1 Dachgestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

2.11 Dachform und Dachneigung
Es sind Satteldächer sowie versetzte Satteldächer zugelassen.
Zugelassene Dachneigung
a) für Satteldächer 25° - 50°
b) für versetzte Satteldächer 15° - 50°
Es ist ein vertikaler Versatz bis zu 1,2 m zugelassen.

2.12 Dachdeckung
Die Dachdeckung ist in roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen auszuführen.

2.13 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Dachbalkone)
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zugelassen.
Sie müssen jedoch einen Abstand von mindestens 1,5 m von der Giebelseite (Ortgang) besitzen.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)
Farbgestaltung
Die Fassaden sind in hellen bis erdfarbenen Tönen auszuführen.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in Sichtbeton, Mauerwerk oder Holz nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3. Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Bestimmungen
Durch diesen Bebauungsplan werden innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Bestimmungen aufgehoben.
Insbesondere gilt dies für die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, die am 29.09.1981 genehmigt wurde.

3.2 Wasserwirtschaft
Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
Sofern von einer Baumaßnahme Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Gemeinde und Gemarkung · Neckartenzlingen
Kreis · Esslingen

BEBAUUNGSPLAN

"Weinbergweg I"

0 5 10 20 30 40 50 60m M 1/500

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß (§ 2 (1) BauGB)
vom 25.06.1991 ortsübl. Bekanntmachung am 26.08.1991

Beteiligung der Bürger (§ 3 (1) BauGB)
am ..... (Informationsveranstaltung)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)
vom 27.01.1992 bis 28.02.1992

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB beschlossen am 23.04. u. 25.05.1992
öffentlich ausgelegt vom 23.06.1992 bis 23.07.1992

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 10.06.1992

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 73 LBO) vom Gemeinderat beschlossen am 08.03.1993

Anzeige des Bebauungsplanes (§ 11 BauGB) beim Landratsamt Esslingen
Verfügbereich vom 30.03.1993
Mitteilung des Landratsamts Esslingen gemäß § 11 (3) BauGB durch Erlaß vom .....

In Kraft getreten (§ 12 BauGB) durch öffentliche Bekanntmachung des Anzeigenerlasses
am 09.04.1993

Ausgefertigt und beurkundet:
Stuttgart, den 25.10.1991 / 28.04.1992 / 08.01.1993
i.V. Brümmendorf

Dipl.-Ing. Alfred Hils
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Heusteigstr. 28 · 7000 Stuttgart 1 · Tel. 07 11/23 44 66

Der Lageplan vom 08.03.1993 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats. Der vom Gemeinderat anerkannte Lageplan hat das Datum vom 08.03.1993

Neckartenzlingen, den 09.04.1993

Bürgermeister