Kreis: Esslingen
Gemeinde: Neckartenzlingen
Gemarkung: Neckartenzlingen

BEBAUUNGSPLAN

"Schützenhaus"

M 1 / ~~500~~ 250

0 5 10 20 30 40 50

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluß: (§ 2 Abs. (1) BauGB)
vom 13.09.94 öffentliche Bekanntmachung am 23.09.94

Beteiligung der Bürger: (§ 3 (1) BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 23.09.94 bis 24.10. und am 18.10.94

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

vom 13.12.94 bis 27.1.95

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) beschlossen am 27.6.95

Öffentlich ausgelegt vom 17.7.95 bis 18.8.95
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 7.7.95

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 73 LBO)

vom Gemeinderat beschlossen am 14.11.95

Anzeige bzw. **Genehmigung** (§ 11 BauGB) beim Landratsamt Esslingen

Vorlagebericht vom
Erlaß vom Nr.

In Kraft getreten: (§ 12 BauGB) am 3.5.96 im GVV Neckartenzlingen

durch amtliche Bekanntmachung der Anzeige bzw. Genehmigung

Gefertigt:
Stuttgart, den 08.12.1994 / 28.04.1995

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Alfred Hils
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Ingenieurbüro für Vermessungswesen
Heusteigstr. 28 · 70180 Stuttgart
Tel. 0711/21001-0 · Fax 0711/21001-11

Ausgefertigt:

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

Neckartenzlingen, den 22.11.95

Bürgermeister

TEXTTEIL

zum Bebauungsplanentwurf " Schützenhaus " vom 28. 04. 1995

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetz vom 22.04. 1993 (BGBl I S. 466) und die Änderung vom 14. 09. 1994 (BGBl I S 2324).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs - und Wohbaulandgesetz vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (Planz VO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 23. 07.1993.

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Flächen für Sport - und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

   In der festgesetzten Fläche für Sport - und Spielanlagen sind nur Anlagen für sportliche Zwecke (Schießsport) mit Schützenhaus samt Schießbahnen bzw. -anlagen sowie eine Gast -, Schank - und Speisewirtschaft und eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einschließlich notwendiger Stellplätze und erforderlicher Nebenanlagen zugelassen.

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

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

   Dachoberkanten (OK)

   Die Höhe der Dachoberkanten ist als Höchstmaß über NN angegebenen und gilt für die oberste Begrenzung der Dachkanten (bei Flachdächern einschließlich Attika und bei geneigten Dachflächen und Satteldächern die Firsthöhe).
   Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und notwendige technische Aufbauten über der festgesetzten Höhe zugelassen werden.

   OK = Höhe der Dachoberkanten im Normalnullsystem (Neues System)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

   a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
   Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen.
   Bezüglich der seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
   (entsprechend Festlegung im Lageplan)

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

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

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdeckte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Offene Stellplätze sind nur auf der besonders festgelegten und mit " St " bezeichneten Fläche zugelassen.

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

Öffentliche Grünfläche - Grünzone mit Wasserlauf

Innerhalb der ausgewiesene öffentlichen Grünfläche sind Bepflanzungen und Wassergerinne zugelassen.
Für den Wassergraben besteht nach § 9 Abs. 1 Nr 25 b BauGB Gewässerbindung.
(siehe Textteil I Nr. 8)

8. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Pflanzgebote und Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen

pb/pfg	Die vorhandene Bepflanzung und Begrünung ist mit heimischen Sträuchern zu ergänzen und zu erhalten.
pb	Die Pfanzbindung dient der Erhaltung der Gehölzpflanzung. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Gewässerbindung:	Die Gewässerbindung dient der Erhaltung des offenen Gerinnes (Wassergrabens) und damit dem natürlichen Abfluß des Oberflächenwassers.

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

1. Dachgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung (DF, DN)
(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

DF 1 = Es sind nur Satteldächer und abgestaffelte Satteldächer (vertikaler Versatz bis max. 1,8 m) mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.
Ausnahmsweise sind andere Dachformen auf Erkern, Vorbauten und untergeordneten Zwischenbauten zugelassen.

DF 2 = Es sind Flachdächer und geneigte Dachflächen zulässig.
Lichtkuppeln können zugelassen werden.

1.2 Dachdeckung
Im Bereich der Festsetzung DF 1 ist nur Ziegeldeckung in naturrotem oder rotbraunem oder Betondachstein in rotbraunem Farbton zugelassen.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

2. Werbeanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 LBO)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen.
Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Antennen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehantenne zulässig.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

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.

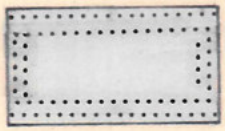
5. Altlasten
Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so sind unverzüglich das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
Auf das Merkblatt "Abfallwirtschaft und Altlasten" des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird verwiesen.

6. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 73 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 74 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

ZEICHENERKLÄRUNG

Weitergehende Gliederungen und Beschränkungen der Festsetzungen, die durch die Planzeichen dargestellt werden, sind im Textteil aufgeführt oder im Lageplan eingetragen.

Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Zweckbestimmung
siehe Textteil

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

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

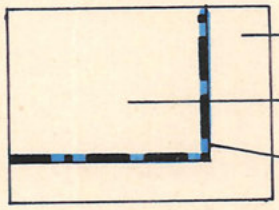
Höhe baulicher Anlagen (HbA) (§§ 16 u. 18 BauNVO)

OK - Dachoberkante als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

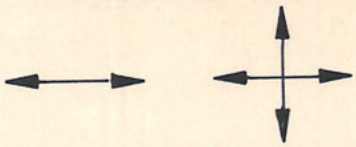


nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

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

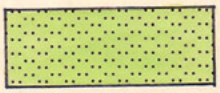


Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

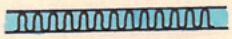
Stellplätze

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



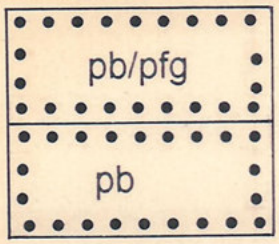
öffentliche Grünfläche
- Grünzone mit Wasserlauf -

Bindung für die Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Wassergraben (offenes Gerinne)

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



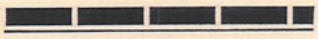
Pflanzbindung und Pflanzgebot

Pflanzbindung (pb) für flächenhafte Anpflanzungen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzungen



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen und der Dachformen.

Sonstige Festsetzungen (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

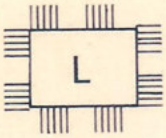
DF1 + DF2 Dachform (siehe Textteil Nr. II 1.1)

Füllschema der Nutzungsschablone

Sport- u. Spielanlagen	HbA
----	----
Bauweise	DF

Nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete:



Umgrenzungen der Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Allgemeine Planzeichen:

431,67 gemessene Höhen ü. NN

≦ kleiner gleich (Höchstmaß)

bestehende Gebäude