

GEMEINDE
GROSSBETTLINGEN
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
BÄCHLESÄCKER III

M 1:500

31. JAN. 85

~~1. ÄNDERUNG 30. 10. 85 / 2. ÄNDER. 13. 2. 86~~

redaktionell geändert 17. 1. 1986

STOCKBURGER SPATH DICKMANN
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BDA
HACKLANDERSTR 23 STUTTGART 1



Genehmigt
Esslingen a. N., den 09. MAI 1986
LANDRATSAMT ESSLINGEN

[Handwritten signature]
Schmid

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat
§ 2 (1) BBauG)

am 21. 1. 1985

Ortsübliche Bekanntmachung
durch Mitteilungsblatt (§ 2(1) BBauG)

am 31. 1. 1985

vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 2a (1-5) BBauG)

am 3. 6. 1985

Als Entwurf öffentlich ausgelegt
(§ 2a(6) BBauG)

vom 25. 11. 1985
bis 30. 12. 1985

Ortsübliche Bekanntmachung der
Auslegung durch Mitteilungsblatt

am 13. 11. 1985

Als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG)

am 17. 02. 1986

Genehmigt durch das Landratsamt Esslingen
(§ 11 BBauG)

am 09. 05. 1986
AZ 411 - 612. 21

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt

vom 23. 05. 1986

Zur Einsicht bereitgehalten
beim Bürgermeisteramt

ab 23. 05. 1986

Die Richtigkeit des Planes und
obiger Verfahrensvermerke anerkennt:

23. 05. 86

[Handwritten signature]
Fritz
Bürgermeister

Art der Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgesch.
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 9(1)1 BBauG
§ 3 BauNVO

Z=1

Zahl der Vollgeschosse

§ 18 BauNVO

0,3

Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

0,5

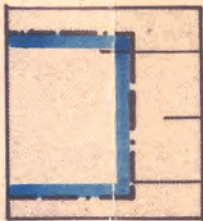
Geschoßflächenzahl

§ 20 BauNVO

E

nur Einzelhäuser zulässig

§ 22(2) BauNVO



überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BBauG

nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 BauNVO

Baugrenze

SD 30°

Satteldächer Dachneigung

§ 73 LBO



Hauptfirstrichtung

§ 9(1)2 BBauG



Öffentliche Verkehrsflächen
Fahrbahn

§ 9(1)11 BBauG



Private Grünflächen, Obstbaumwiesen

§ 9(1)15 BBauG



Flächenpflanzgebot

§ 9(1)25 BBauG



Garagen

§ 9(1)4 BBauG

Planzeichen

Zeichenerklärung

Rechtsbezug

geplante Grundstücksgrenze

EFH 351,0
(BEISPIEL)

EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe

■ ■ ■ ■ ■

Grenzen des räumlichen
Geltungsbereichs

§ 9 (7) BBauG

Textteil:

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in folgenden Fassungen:

Bundesbaugesetz	(BBauG)	v.18.8.76/ zuletzt geändert am 6.7.79
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	v.16.9.77
Landesbauordnung	(LBO)	v.28.11.83/ geändert durch Gesetz am 1.4.85,
Planzeichenverordnung	(PlanzVO)	v.30.7.81 Gesetzblatt S.51

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher gültigen Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1.1 | <u>Art der Nutzung</u> | § 9(1)1 BBauG |
| 1.1.1 | Allgemeines Wohngebiet
Anlagen gem.Abs.3 sind nicht zugelassen. | § 4 BauNVO |
| 1.1.2 | Je Wohngebäude sind nicht mehr
als zwei Wohnungen zulässig. | § 4(4) BauNVO |
| 1.1.3 | Private Grünflächen, Obstbaumwiesen | § 9(1)15 BBauG |
| 1.2 | <u>Maß der Nutzung</u>
GRZ, GFZ nach Planeinschrieb, jedoch
höchstens entsprechend der im Plan aus-
gewiesenen überbaubaren Fläche in Ver-
bindung mit der zulässigen Geschößzahl. | § 9(1)1 BBauG |
| 1.3 | <u>Bauweise</u>
offene Bauweise nur Einzelhäuser
zulässig. | § 9(1)2 BBauG
§ 22 BauNVO |
| 1.4 | <u>Stellung der baulichen Anlagen</u>
Die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung
ist einzuhalten. Anbauten mit Nebenfirsten
sind zulässig wenn der Nebenfirst kürzer ist
und tiefer liegt wie der Hauptfirst. | § 9(1)2 BBauG |

1.5 Nebenanlagen

§ 9(1) BBauG

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, ausgenommen

- Holzschuttschutzzäune
- Holz-Pergolen mit überdachter Fläche bis 10 qm
- Zäune nach Maßgabe von Pkt.2.5

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig, ausgenommen Zäune nach Maßgabe von Pkt.2.5

1.6 Stellplätze und Garagen

§ 9(1)4 BBauG

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.7 Pflanzgebot

§ 9(1)25a BBauG

- 1.7.1 Die mit Pflanzgebot (Pfg) gekennzeichneten privaten Grundstücksflächen sind nach folgendem Pflanzkatalog zu bepflanzen.

Pfg

Obstgehölze

Haselnuß

Kornelkirsche

Wilder Flieder

mind. 100 cm hoch

Wildrosen (rosa canina)

1.7.2 Pflanzbindung

§ 9(1)25b BBauG

Die privaten Grünflächen sind als Obstbaumwiesen zu erhalten.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, wo notwendig zu ergänzen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Plan festgelegt. Die EFH darf unterschritten aber nicht überschritten werden; max. Gebäudehöhen nach Pkt.2.4 sind auf die EFH bezogen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer vorgeschrieben.
Dachneigung 30° § 73 (1)1 LBO

Ausnahmen: In das Gelände eingeschnittene Garagen, für diese sind erdüberdeckte Flachdächer oder begehbare Terrassen vorzusehen.

Siehe 1. Änderung in Kraft seit 15.8.97

- 2.2 Materialien, Farben der baulichen Anlagen § 73 (1)2 LBO
- Dächer sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln zu decken
 - als Wandoberfläche ist Putz vorzusehen
 - Wandverkleidungen sind nur in Holz zulässig, ausgenommen Dachgesimse
 - Putzanstriche sind in gedeckten Farben vorzusehen (nicht leuchtend, nicht weiß, nicht schwarz).

- 2.3 Außenantennen sind nicht zulässig.
Der Anschluß an eine Breitbandkabelanlage ist gegeben. § 73 (1)3 LBO

- 2.4 Gebäudehöhen § 73 (1)7 LBO

Es gelten folgende max. Gebäudehöhen über EFH

<u>Traufhöhe</u>	<u>Firsthöhe</u>
3,20 m	6,50 m

Als Traufhöhe wird gemessen:

Schnitt Außenkante Außenwand
mit Oberkante Dachhaut.

2.5 Einfriedigungen und Freiflächengestaltung § 73(1)5 LBO

Zäune sind nur als beidseitig eingewachsene
Wildschutzzäune mit einer max.Höhe von 1,00 m
zulässig.

2.6 Stellplätze sind mit Rasengittersteinen § 73(1)5 LBO
oder Schotterrasen anzulegen.

Festlegung von Gebieten nach § 4 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen-
gesetz

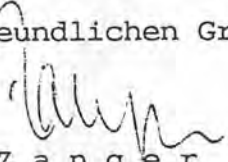
Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Großbettlingen hat sich in seiner Sitzung am 28. Februar 1994 mit der Möglichkeit des § 4 Abs. 1 letzter Satz BauGB-Maßnahmengesetz befaßt. Es wurde einstimmig folgender Beschluß gefaßt:

Die Zulassung von Überschreitungen der Geschoßflächenzahl durch Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen nach § 4 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Großbettlingen zu entscheiden. Diese Regelung gilt für alle Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, in denen die Baunutzungsverordnung in einer bis zum 26. Januar 1990 geltenden Fassung anzuwenden ist.

Wir geben diesen Sachverhalt zu Kenntnis und bitten darum, dies bei der Genehmigung von Bauanträgen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen


Z a n g e r