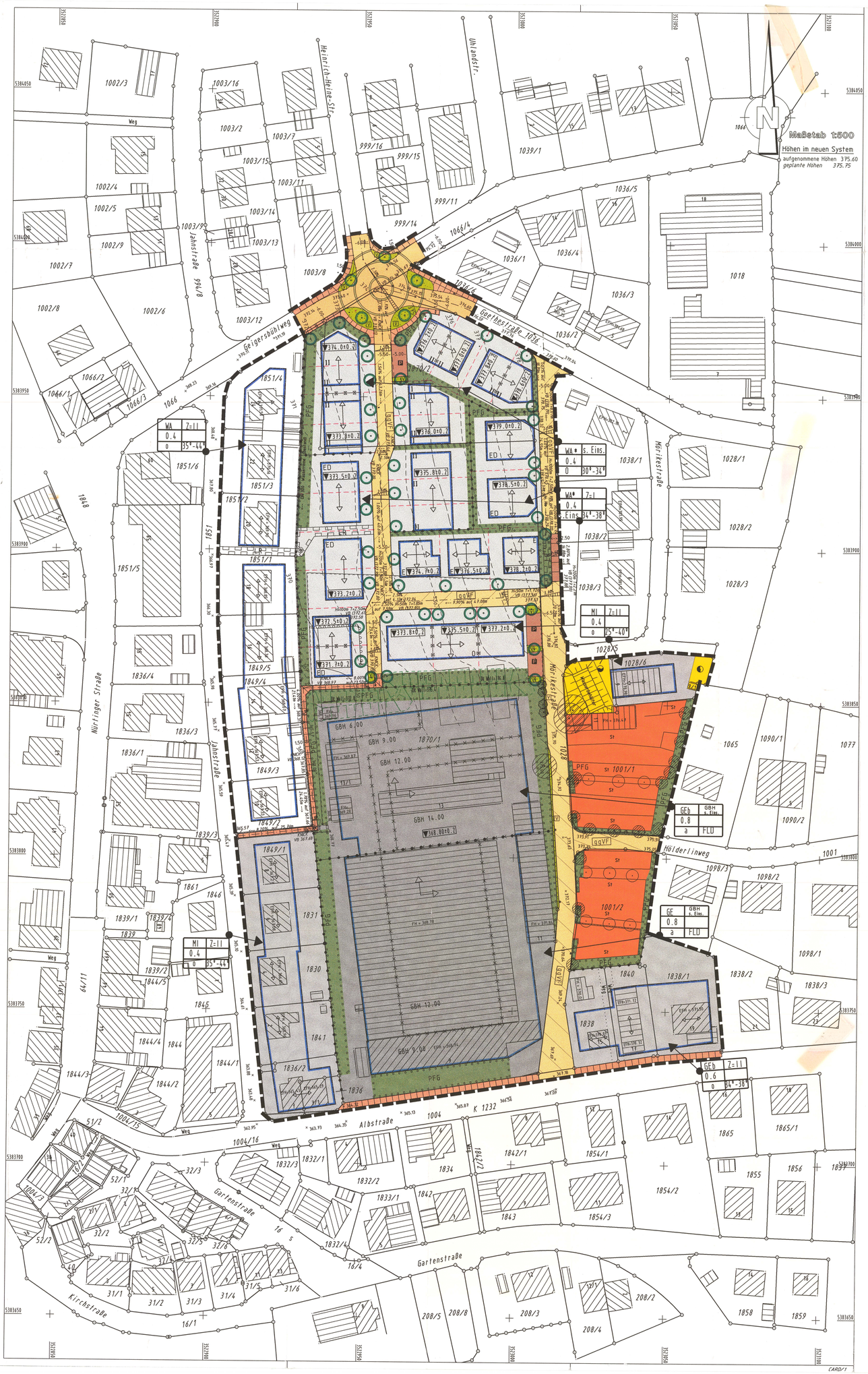


ZEICHENERKLÄRUNG

		Text-Bezug
WA	Allgemeines Wohngebiet	1.1.1
WA*	Allgemeines Wohngebiet mit Festsetzungen zu Nebenanlagen	1.1.1 *
MI	Mischgebiet	1.1.2
GE	Gewerbegebiet	1.1.3
GE b	Beschränkte Gewerbegebiet	1.1.4
Z=II	zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	1.2
GBH 14.00	zulässige Gebäudehöhe	1.2
▽373,8±0,2	Bezugshöhe min. und max. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)	1.9
EFH=371,12	vorhandene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)	1.9
0,4	Grundflächenzahl	1.2
FLD	Flachdach	1.2
SD 35°- 44°	Satteldach mit zulässiger Neigung	1.2
o	offene Bauweise	1.3
E	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	1.3
ED	offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig	1.3
a	abweichende Bauweise	1.3
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Abgrenzung unterschiedl. Bezugshöhen / EFH-Festsetzungen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen	
	Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB Hauptfirstrichtung	1.4
	beide Hauptfirstrichtungen zulässig	1.4
	Gebäuderichtung (im Festsetzungsbereich von Flachdächern)	1.4
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	
St	Fläche für Stellplätze und Garagen	1.6
	Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB Straßenbegrenzungslinie	
390.66	Zweckbestimmung	
	Fahrbahn mit Straßenhöhe (Planung)	
	Gehweg	
ggVF	gemischt genutzte Verkehrsfläche	
P	Parkplatz	
	Verkehrsgrün mit Straßenbaum	
	Fußweg / Radweg	
	Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen § 9 (2) BauGB	
	Visierbruch	
VB(373.39)	Planungshöhe Visierbruch	
r=500	Ab-bzw.Ausrundungshalbmesser	
T=4.25	Tangentenlänge	
+- 1.0% auf 16.40 m	Längsgefälle der Verkehrsfläche mit Längenangabe zwischen den Visierbrüchen	
2.5%	Quergefälle der Verkehrsfläche Breite der Verkehrsfläche	
× 369.79	örtlich aufgenommene Höhe	
3/70	freizuhaltende Sichtflächen	1.11
	Versorgungsflächen § 9 (1) 12 BauGB	
	Zweckbestimmung: Trafostation	
	Wasserbehälter	
	Flächen, die mit Leitungsrecht § 9 (1) 21 zu belasten sind zugunsten der Gemeinde zur Führung und Unterhaltung einer Abwasserleitung	
	Pflanzgebote für Einzelbäume	1.7.1
PFG	für flächenhafte Bepflanzung	1.7.2
	Pflanzbindung für Bäume	1.8
	örtlich aufgenommener Baum	
	örtlich aufgenommenes Gebüsch	
	Einlaufschacht	
	bestehende Böschung	
	geplanter Wall mit Oberkante (OK Wall) - zwingend § 9 (1) 24 BauGB	
	bestehende Mauer	
	bestehender Zaun	
	Gebäudeecke einwandfrei	
	Gebäudeecke digitalisiert	
	Vordach	
	Grenze einwandfrei — Grenze digitalisiert	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB	

Textteil zum Bebauungsplan "Baumwasen - 3. Änderung"

Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1996 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert am 30.07.1996 (BGBl I, S.1189)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA/WA*) (§ 4 BauNVO)

Im Wohngebiet WA* siehe textliche Festsetzungen zu Nebenanlagen in Ziffer 1.5

1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Nutzungen gemäß § 6(2) Ziff. 7 und 8 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.1.3 Gewerbegebiet (GE) (§ 1(4),(9),(10), § 8 BauNVO)

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die in einem Mischgebiet zulässigen Werte nicht überschreiten.

Gemäß § 1 (10) BauNVO sind die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen (Metallverarbeitungsbetrieb der Feinmechanik und Elektrotechnik zur Herstellung von Geräten der Regel- und Steuerungstechnik), sowie deren Erweiterung, Änderung und Erneuerung allgemein im Rahmen Nutzungsänderungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Emissionen der bestehenänderung nicht überschritten werden.

1.1.4 Beschränktes Gewerbegebiet (GEb) (§ 1(4), (9), § 8 BauNVO)

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Emissionen dien einem Mischgebiet zulässigen Werte nicht überschreiten.

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

Zulässige Grundfläche gemäß Einschrieben im Plan (Nutzungsschablonen).

Zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Einschrieben im Plan.

Zulässige Gebäudehöhen in Festsetzungsbereichen mit Flachdächern gemäß Einschrieben im Plan. In Festsetzungsbereichen mit Satteldächern dürfen folgende Maße nicht überschritten werden:

		Traufhöhe	Firsthöhe
Z = I		4,00 m	8,00 m
Z = II	30 - 34°	6,00 m	10,00 m
Z = II	40 - 44°	6,00 m	11,50 m
Z = II	25 - 40°	5,50 m	11,00 m

Traufhöhe = Höhe zwischen der im Plan festgelegten oberen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe = Höhe zwischen der im Plan festgelegten oberen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Firstziegel.

Die zulässige Traufhöhe ist bei Z = I auf 2/3 der Gebäudelänge (mitgerechnet Zwerchgiebel), bei Z = II auf die gesamte Gebäudelänge einzuhalten.

Im Festsetzungsbereich von Flachdächern dürfen die zulässigen Gebäudehöhen mit technischen Aufbauten (wie Aufzugsschächten, Oberlichter) mit geringen Abmessungen überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe imzeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise
ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E = offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Im Festsetzungsbereich a = abweichende Bauweise dürfen abweichend von der offenen Bauweise Gebäude ohne Längenbegrenzung erstellt werden.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäuderichtungen sind einzuhalten. In den Festsetzungsbereichen Z = I sind neben dem Hauptfirst rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 14(1), § 23(3) BauNVO)

Auf den mit Leitungsrecht belegten Flächen sind keinerlei Nebenanlagen zulässig.

In den Pflanzgebotszonen sind keine Nebenanlagen zulässig, ausgenommen Zäune.

In den Festsetzungsbereichen WA* sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebenanlagen zulässig, die als Gebäude in Erscheinung treten.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1)4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig. Dort sind offene Stellplätze nur auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen und darüber hinaus außerhalb von Pflanzgebotsflächen in unmittelbarem Anschluß an die befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen zulässbar.

1.7 Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)

1.7.1 Einzelbäume

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem schematischen Planeintrag hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen. Es sind nur heimische Laubgehölze und Obstbäume zulässig (Pflanzliste siehe Ziffer 1.7.2). Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

1.7.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Die mit Pflanzgebot (PFG) belegten Flächen sind als Grünflächen mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen anzulegen, z. B. bevorzugt Nuß- oder Obstbäume, Winterlinde, Ahorn, Feldulme, Buche, Eiche, Hertriegel, Wildrose, gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Liguster, Haselnuß.

1.7.3

Im WA und MI ist insgesamt je Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Die unter 1.7.1 und 1.8 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen.

1.8 Pflanzbindung (§ 9(1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9(2) BauGB)

Die im Plan eingetragenen min- u. max. Höhen ∇ 373,5 ± 0,2 bezeichnen den obersten bzw. den untersten Wert der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) über NN. Die unter Ziff. 1.2 festgesetzten Gebäudehöhen sind auf die im Plan angegebene obere Bezugshöhe festgelegt. Dies gilt nicht für Garagen. In bebauten Gebietsteilen gilt die vorhandene Erdgeschoßfußbodenhöhe

1.10 Flächen für das Herstellen des Straßenkörpers (§ 9(1)26 BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randsteine als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

1.11 Freizuhaltende Sichtflächen § 9 (1) 10 BauGB

Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindenden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Pflanzhöhe max. 0,70 m über Fahrbahnachse. Hochstämmige Einzelbäume (Baumkrone Unterkante mind. 2,5 m über Fahrbahn) sind zulässig, sofern sie nicht sichtbehindernd sind.

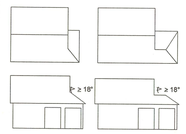
2. Örtliche Bauvorschriften — § 74 LBO

2.1 Fassadengestaltung (§ 74(1)1 LBO)

Im WA, WA * und MI sind die Gebäude zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Im GE und GEb dürfen keine reflektierenden Materialien oder Materialien in grellen Farben verwendet werden.

2.2 Dächer (§ 74(1) 1 LBO)

2.2.1 Dachform



Satteldächer oder Flachdächer gemäß Planeinschrieb. Bei Satteldächern ist je Gebäude nur eine Dachneigung zulässig.

Außerdem sind zulässig:
1. Freistehende Garagen und Nebenanlagen mit begrünten Flachdach oder Satteldach, DN mind. 15 °.
2. Soweit es zur Einhaltung de Vorschriften des § 7 (1) LBO erforderlich ist, sind zusätzlich zu den allgemeinen Ausnahmen (s.o.) bei Garagen und Nebenanlagen auch andere Dachformen zugelassen (entsprechen Skizzen). Die Dachneigung hat mind. 18 ° zu betragen

2.2.2 Dachdeckung

Bei Satteldächern sind Ziegel und Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun zulässig

Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen und so zu unterhalten (ausgenommen begehbare Terrassen).

2.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in einer Gesamtlänge bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Dachaufbauten müssen allseits von Dachfläche umschlossen sein.
Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang mind. 1,25 m
- zur Traufe mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zum First mind. (Ansichtsmaß gemessen) 0,80 m
- zwischen einzelnen Dachaufbauten mind. 1,00 m

Wenn bei Doppelhäusern Planung und Errichtung zeitgleich erfolgen dürfen Dachaufbauten auf einer Grenze zusammengerückt werden, wenn Form und Gestaltung der benachbarten Dachaufbauten aufeinander abgestimmt sind.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Im WA und MI darf je Baugrundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt nicht mehr als die halbe Länge für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.
Die Benutzung der Vorgartenbereiche als Arbeits- und Lagerflächen ist nicht zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind offene Stellplätze und Garagenvorbereiche mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine).

Ausnahmen können für solche Flächen zugelassen werden, bei denen das Grundwasser gefährdet werden könnte.
Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Neue Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegraphenwegegesetz, nicht zulässig.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74(2) 2 LBO)

Für den Bereich WA* wird für Wohnungen folgende Stellplatzverpflichtung festgelegt:

a) Wohnungen bis 80 m² Wohnfläche — 1,0 Stellplatz
b) Wohnungen über 80 m² Wohnfläche (bei Bruchzahlen wird aufgerundet) — 1,5 Stellplätze

2.6 Werbeanlagen (§ 74 (2) 2 LBO)

In den Festsetzungsbereichen WA und WA* sind keine Werbeanlagen zulässig.

3. Hinweise

3.1 Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen
- Zäune

3.2 Abfallvermeidung

Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich) ist anzustreben.

3.3 Archäologische Funde

Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Funduergänzung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Schadensfälle oder Altlasten bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Fa. Herion-Werke in erheblichem Maße wassergefährdende Stoffe, u.a. auch "chlorierte Kohlenwasserstoffe" verwendet hat und diese auch heute noch einsetzt. Deshalb wird empfohlen, vor Baumaßnahmen im gewerblich genutzten Teil des Betriebsareal bereits im Vorfeld der Planung den Untergrund auf Schadstoffe zu untersuchen.

4. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher gültigen Festsetzungen außer Kraft. (Baumwasen mit 1. + 2. Änd.)

GEMEINDE GROSSBETTLINGEN
LANDKREIS ESSLINGEN

Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht.
Esslingen a.N., den 13. Nov. 97
Landratsamt
Schmid

BEBAUUNGSPLAN
"BAUMWASEN - 3. ÄNDERUNG"

PLANUNG:

Dieter Späth - Herbert Dickmann - Stadtplaner - Architekten BDA
Haußmannstr. 5, 70188 Stuttgart 1
Telefon: 0711 / 243058 - Fax: 0711 / 243059

GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG:

Hans Lamparter GbR - Beratende Ingenieure VBI
Ingenieur- und Vermessungsbüro - 73235 Weilheim a.d.Teck - Teckstr. 1
Telefon: 07023/90074-0 - Fax: 07023/90074-44

gefertigt:
70188 Stuttgart/73235 Weilheim a.d.Teck, den 12/02.97/24.02.97/23.06.97/06.10.97

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	(§ 2(1) BauGB)	am	10.04.1995
ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt	(§ 2(1) BauGB)	am	06.02.1997
Bürgerbeteiligung	(§ 3(1) BauGB)	am	24.02.1997
öffentliche Auslegung	(§ 3(2) BauGB)	vom	07.07.1997
		bis	08.08.1997
ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt	(§ 3(2) BauGB)	am	26.06.1997
als Satzung beschlossen	(§ 10 BauGB)	am	06.10.1997
Bebauungsplan beim Landratsamt Esslingen angezeigt	(§ 11(3) BauGB)	am	14. Okt. 1997
keine Rechtsverletzungen festgestellt Erlaß des Landratsamtes Esslingen - AZ:		vom	13. 11. 97
durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt in Kraft getreten	(§ 12(3) BauGB)	am	18. 12. 97

ausgefertigt:
Großbettlingen, den 13. Okt. 1997
(Bürgermeister) Walther
Bürgermeister