Bebauungsplan „Bächlesäcker II"

Großbettlingen
Kreis Esslingen

Festlegung von Gebieten nach § 4 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz

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

Zanger

Rathaus Schweizerhof 2 · Großbettlingen Landkreis Esslingen | Telefon-Zentrale (07022) 4006-0 | Telefax (07022) 4006-40 | Banken Kreissparkasse Nürtingen (BLZ 611 500 20) 48 201 012, Raiba Großbettl.-Raidw. (BLZ 612 609 35) 55 202 004 | Wir sind für Sie da: Mo.-Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. 16.00 - 18.30 Uhr

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan "Bächlesäcker II"

Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I, Seite 341) - (BBauG).
2. Neufassung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl. I, Seite 1233) - (BauNVO).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I, Seite 21).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. 151) - (LBO) in der seit 1.7.1972 gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichenverordnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) Siehe Planeinschriebe.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 - 21 a BauNVO) Siehe Planeinschriebe.

1.1.3 Zahl der Vollgeschoße (§ 18 BauNVO und § 2 Abs.7 LBO) Siehe Planeinschriebe.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) Siehe Planeinschriebe.

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 1 b BBauG) Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.1 e BBauG, §§ 12 und 21 a BauNVO und § 69 LBO)
Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Straße und der Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,00 Meter einzuhalten. Die Übersichtlichkeit an den Straßeneinmündungen darf nicht beeinträchtigt werden.

1.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die direkt dem Wohnen dienen (z.B. gedeckte Sitzplätze und offene Schwimmbecken) zugelassen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Siehe Planeinschriebe.

2.1.1 Wohngebäude Satteldach

~~2.1.2 Dachaufbauten sind nicht zugelassen.~~ geändert 5. 3. Änd

2.1.3 Dachdeckung: Bei Satteldächern engobierte Ziegel. Ausnahmsweise ist eine andere Dachdeckung zulässig, wenn sie den engobierten Ziegeln im Farbton gleicht. Eine dunklere Dachdeckung kann zugelassen werden, wenn sie für eine Gebäudegruppe einheitlich verwendet wird.

2.1.4 Die Gebäudehöhen, gemessen von Oberkante fertigem Gelände bis Schnitt senkrechte Gebäudeaußenflächen/Dachhaut, dürfen bei Z=II (I+IUG) bergseitig 3,50m u.talseitig 6,00m bei Z=II talseitig 6,50m nicht überschreiten

2.1.5 Die Gebäudelängen dürfen 20 m nicht überschreiten.

2.1.6 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG). Die Gemeinde kann vom Grundstückseigentümer den Einbau einer geeigneten technischen Vorrichtung (z.B. Abwasserhebeanlage) verlangen, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist. (Entwässerungssatzung vom 2.12.1971 § 2 Abs. 5).

2.2.1 Garagen Flach- oder Pultdach bis 5° Dachneigung.

2.2.2 Dachdeckung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Engobiertes Material, Kiespressdach bei Flachdach

2.2.3 Auffüllungen und Abgrabungen Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

2.2.4 Anpflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BBauG und § 111 Absatz 1 Nr. 6 LBO)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzt und unterhalten werden.

Zeichenerklärung

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

Dachneigung

Zeichen	Bedeutung
(gestrichelte Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.5 BBauG)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
←→	Stellung der baulichen Anlagen - First- und Hauptgebäuderichtung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 b BBauG).
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
(II)	= 2 Vollgeschosse zwingend
z.B. II (I+IUG)	Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO) (I Erdgeschoß und I Untergeschoß)
WoSD 30°	Satteldach, Dachneigung
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
•-•-•-•	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen.
o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Fahrbahn / Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BBauG) / Gehweg
Leitungsrecht Ltr	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG) zugunsten der Angrenzer.
	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG).
	Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG).
	Sichtfläche - von der Bebauung freizuhalten - (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 16 BBauG)

Fert KBN

Verfahrensvermerke

Als Entwurf mit Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt vom 28. Aug. 1978 bis 28. Sep. 1978.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht am 11. Aug. 1978.
bzw. in der Zeit vom . . . . bis . . . .
durch . . . .
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 6. Okt. 1978.
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom 14.12.78. LRA ES.
mit Erlaß vom . . . . Nr. . . . .
Öffentlich ausgelegt mit Begründung gem. § 12 BBauG vom 22.12.78 bis —
Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht am . . . . . bzw. in der Zeit vom 22.12.78 bis . . . .
durch . . . .
In Kraft getreten am 22.12.78.

Bürgermeister

Die Flurstücke, ihre Grenzen und ihre Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Nürtingen, den 4. Aug. 1978 i.A. Schneider

Dipl.-Ing. Siegfried Streicher Öffentl. best. Verm.-Ingenieur 744 Nürtingen Steinhofer Strasse 25 Telefon 07022/2772