

GEMEINDE  
**GROSSBETTLINGEN**  
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
**WEIHERÄCKER II**  
M 1:500 vom 17.08.87/  
19.10.87

STOCKBURGER SPATH DICKMANN  
STADTPLANER SRL ARCHITEKTEN BGA  
HACKLANDERSTR 23 STUTTGART 1

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat  
§ 2 (1) BBauG

am 6.4.87

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

am 16.4.87

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

am 27.4.87

Als Entwurf öffentlich ausgelegt  
§ 3 BauGB

vom 31. Aug. 1987  
bis 01. Okt. 1987

Ortsübliche Bekanntmachung der  
Auslegung durch Mitteilungsblatt

am 20. Aug. 1987

Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)

am ~~17. Aug. 1987~~ 19. Okt. 1987

Genehmigung und Anzeige des Bebau-  
ungsplanes (§ 11 BauGB)

am 05. Feb. 1988  
AZ 411-612.21

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt

vom 18. Feb. 1988

Zur Einsicht bereitgehalten  
beim Bürgermeisteramt

ab 18. Feb. 1988

Die Richtigkeit des Planes und  
obiger Verfahrensvermerke anerkennt:

Fritz  
Bürgermeister

ausgefertigt:  
18. Feb. 1988 Fritz  
Bürgermeister

## Textteil:

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in folgenden Fassungen:

Bundesbaugesetz	(BBauG)	v.18.8.76/zuletzt geändert am 18.2.86
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	v.16.9.77/zuletzt geändert am 19.12.86
Landesbauordnung	(LBO)	v.28.11.83/zuletzt geändert am 1.4.85
Planzeichenverordnung	(PlanzVO)	v.30.7.81

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 Art der Nutzung

§ 9(1)1 BBauG

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 4(4) BauNVO

#### 1.2 Maß der Nutzung

§ 9(1)1 BBauG

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze.

Diese Höchstwerte können entsprechend der im Plan ausgewiesenen überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl eine Reduzierung erfahren.

Zulässig sind zwei Vollgeschosse:

ein Vollgeschoß über der EFH

ein weiteres Vollgeschoß im Untergeschoß oder im Dachraum.

#### 1.3 Bauweise

§ 9(1)2 BBauG

offene Bauweise

§ 22 BauNVO

nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

#### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9(1)2 BBauG

Die im Plan dargestellte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Anbauten mit Nebenfirsten sind zulässig, wenn der Nebenfirst kürzer ist und tiefer liegt wie der Hauptfirst.

1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9(1)3 BBauG

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 320 qm.

1.6 Nebenanlagen § 9(1) BBauG  
§ 14 BauNVO

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

- Holzschuttschutzzäune
- Holzpergolen mit einer Grundfläche bis 10 qm
- Zäune nach Maßgabe von Pkt. 2.5

1.7 Stellplätze und Garagen § 9(1)4 BBauG

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

Offene Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23, Abs.5 BauNVO nur im unmittelbaren Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

1.8 Pflanzbindung § 9(1)25b BBauG

Der im Plan dargestellte Bestand an Obstbäumen ist zu erhalten.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9(2) BBauG

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.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9(1)26 BBauG

Die im Plan dargestellten Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungssneigung 1:1,5) sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich. Sie sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
sind Satteldächer vorgeschrieben.  
Dachneigung 30-35°

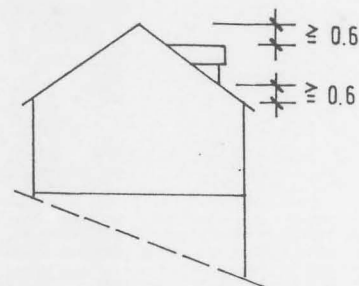
§ 73(1)1 LBO

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

~~Dachaufbauten sind als stehende Gauben  
zulässig.  
Folgende Maße sind einzuhalten:~~

~~max. Breite 2,0 m  
Abstand zum Ortsgang mind. 2,0 m  
Abstand vom First, Abstand zur Traufe  
(in der Ansicht gemessen) mind. 0,6 m~~

~~Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr  
als 1/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen.~~



2.1.2 *Siehe Änderung rechtskräftig seit 15.8.91*

- 2.2 Materialien, Farben der baulichen Anlagen

§ 73 (1)1 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 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne  
zulässig.

§ 73(1)3 LBO

- 2.4 Gebäudehöhen

§ 73(1)7 LBO

Es gelten folgende max. Gebäudehöhen  
über EFH

Traufhöhe

Firsthöhe

3,50 m

7,50 m

Als Traufhöhe wird gemessen:

Schnitt Außenkante Außenwand  
mit Oberkante Dachhaut.

Die zulässige Traufhöhe ist auf 2/3  
der Gebäudelänge einzuhalten.

## 2.5 Einfriedungen

§ 73(1)5 LBO

sind auf der Grundstücksgrenze nur als beidseitig eingewachsene Wildschutz-  
zäune mit einer max. Höhe von 1,0 m  
zulässig; innerhalb des Grundstücks  
auch Holzschuttschutz-  
zäune (siehe 1.6).

## 2.6 Stellplätze

§ 73(1)5 LBO

sind mit Rasengittersteinen  
oder Schotterterrassen anzulegen.

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

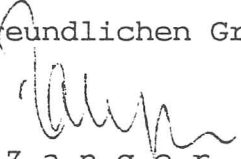
Sehr geehrte Damen und Herren,

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

## Art der Nutzung

## Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgesch.
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 9(1)1 BBauG

Z=II

Zahl der Vollgeschosse

§ 4 BauNVO

§ 18 BauNVO

0.35

Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

(0.7)

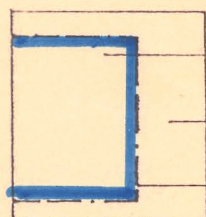
Geschoßflächenzahl

§ 20 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22(2) BauNVO



überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BBauG

nicht überbaubare Grundstücksfläche

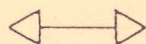
§ 23 BauNVO

Baugrenze

30°-35°

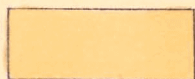
Satteldächer Dachneigung

§ .73 LBO



Hauptfirstrichtung

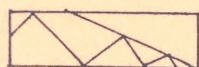
§ 9(1)2 BBauG



Öffentliche Verkehrsfläche

§ 9(1)11 BBauG

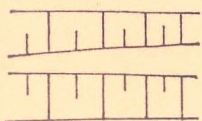
Zweckbestimmung: Mischfunktionsfläche



Sichtflächen

§ 9(1)10 BBauG

sie sind von jeglicher baulichen und sonstigen Nutzung ab einer Höhe von 0,7 m (gemessen über Fahrbahnoberkante) freizuhalten.



Abgrabung

zur Herstellung

Aufschüttung

des Straßenkörpers

Böschungsneigung

generell 1:1,5

Planzeichen

Zeichenerklärung

Rechtsbezug

-----

geplante Grundstücksgrenze

EFH 351,0  
(BEISPIEL)

EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe



Grenzen des räumlichen  
Geltungsbereichs

§ 9(7) BBauG