

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 Geschosflächenzahlen gelten als Höchstgrenze. Diese Höchstwerte können entsprechend der im Plan ausgewiesenen überbaubaren Flächen in Verbindung mit der zulässigen Geschoszahl eine Reduzierung erfahren. Zulässig sind zwei Vollgeschosse: ein Vollgeschos über der EFH ein weiteres Vollgeschos im Untergeschos 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 § 9(1)26 BBauG zur Herstellung des Straßenkörpers

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

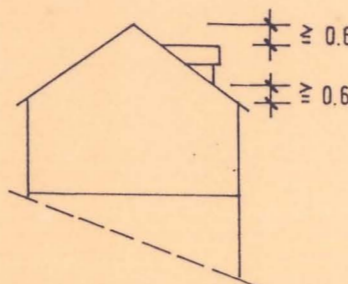
2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer vorgeschrieben. § 73(1)1 LBO

Dachneigung 30-35°
Ausnahmen: In das Gelände eingeschnittene Garagen, für diese sind erdüberdeckte Flachdächer oder begehbbare Terrassen vorzusehen.

Dachaufbauten sind als stehende Gauben zulässig.
Folgende Maße sind einzuhalten:
max. Breite 2,0 m
Abstand zum First 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 Wildschutzzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig; innerhalb des Grundstücks auch Holzschuttschutzzäune (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 Großbottlingen hat sich in seiner Sitzung am 28. Februar 1994 mit der Möglichkeit des § 4 Abs. 1 letzter Satz BauGB-Maßnahmen-gesetz befaßt. Es wurde einstimmig folgender Beschluß gefaßt:
Die Zulassung von Überschreitungen der Geschosflächenzahl durch Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen nach § 4 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen-gesetz ist im Einvernehmen mit der Gemeinde Großbottlingen zu entscheiden. Diese Regelung gilt für alle Gebiete im Geltungsbereich eines Bebauungs-planes, 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

Ramaus Schwarzhof 2, Großbottlingen Landkreis Esslingen
Telefon-Zentrale (07142) 4006-0
Telefax (07142) 4006-40
Banken Kreissparkasse Nürtingen (BLZ 611 50020) 46201912
Ramaus Großbottl.-Ramaus (BLZ 612 60039) 55202004
Wir sind für Sie da: Mo.-Fr. 8.00 - 12.00 Uhr Mo. - 16.00 - 18.30 Uhr

GEMEINDE
GROSSBETTlingen
KREIS ESSLINGEN

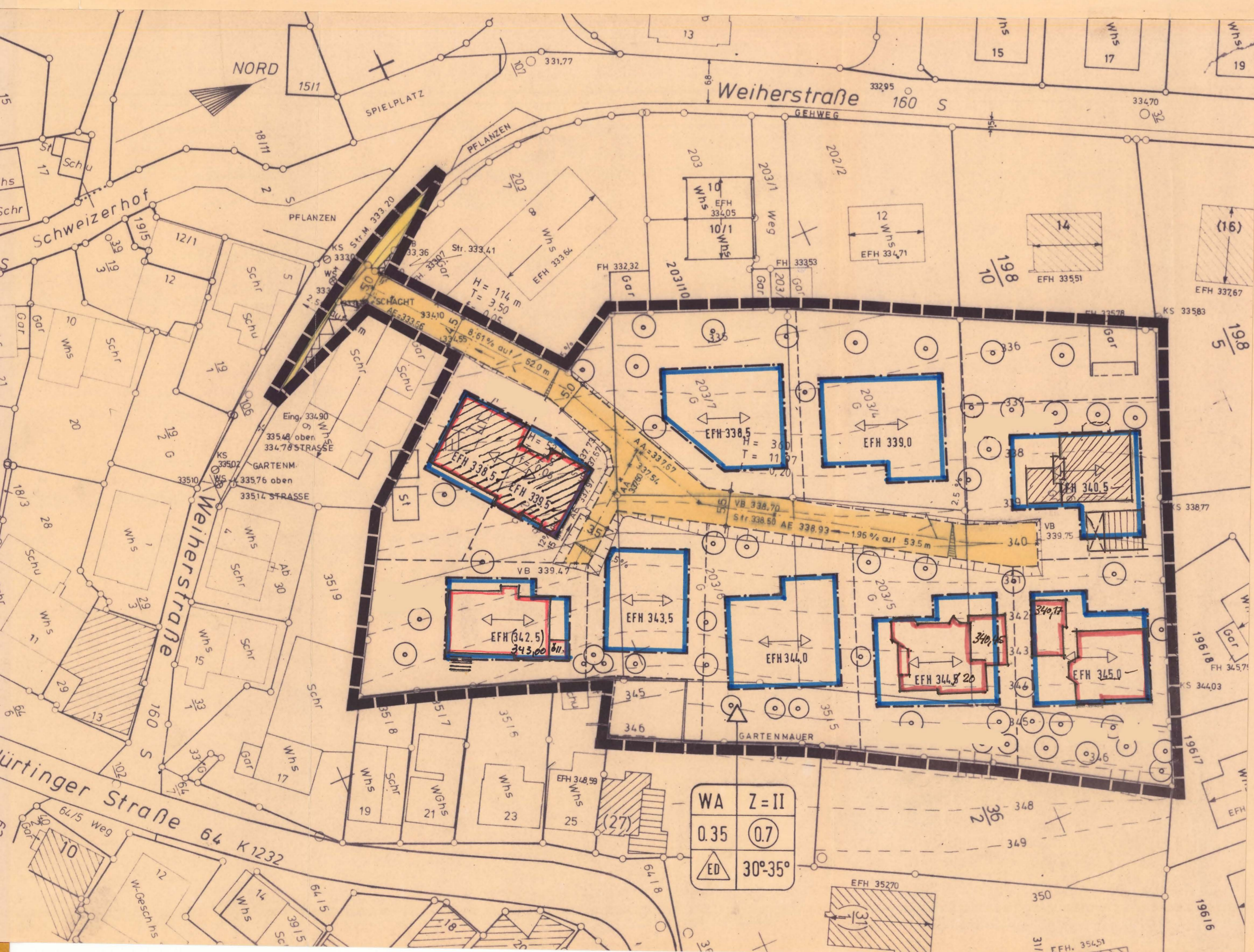
BEBAUUNGSPLAN
WEIHERACKER II
M 1:500 vom 17.08.87
19.10.87

STOCKBURGER SPATH-DICKMANN
STADTPLANER SRL ARCHITECTEN 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 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt | bis | 01. Okt. 1987 |
| Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) | am | 20. Aug. 1987 |
| Genehmigung und Anzeige des Bebauungsplanes (§ 11 BauGB) | am | 17. Aug. 1987 |
| Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt | am | 19. Okt. 1987 |
| Zur Einsicht bereitgehalten beim Bürgermeisteramt | am | 05. Feb. 1988 |
| | AZ | 18. Feb. 1988 |
| | ab | 18. Feb. 1988 |

Die Richtigkeit des Planes und obiger Verfahrensvermerke anerkennen
Fritz
Bürgermeister



| Planzeichen | Zeichenerklärung | Rechtsbezug |
|-------------------------------------|---|----------------|
| Art der Nutzung | Füllschema der Nutzungsschablone | |
| Art der Nutzung | Zahl der Vollgesch. | |
| GFZ | GFZ | |
| Bauweise | Dachneigung | |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 9(1)1 BBauG |
| Z=II | Zahl der Vollgeschosse | § 4 BauNVO |
| 0.35 | Grundflächenzahl | § 18 BauNVO |
| 0.7 | Geschosflächenzahl | § 19 BauNVO |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 20 BauNVO |
| überbaubare Grundstücksfläche | | § 22(2) BauNVO |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche | | § 9(1)2 BBauG |
| Baugrenze | | § 23 BauNVO |
| 30°-35° | Satteldächer Dachneigung | § 73 LBO |
| ↔ | Hauptfirstrichtung | § 9(1)2 BBauG |
| | Öffentliche Verkehrsfläche | § 9(1)11 BBauG |
| | Zweckbestimmung: Mischfunktionsfläche | |
| | Sichtflächen sie sind von jeglicher baulichen und sonstigen Nutzung ab einer Höhe von 0,7 m (gemessen über Fahrbahnoberkante) freizuhalten. | § 9(1)10 BBauG |
| | Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers | |
| | Aufschüttung Böschungseigung generell 1:1,5 | |

| Planzeichen | Zeichenerklärung | Rechtsbezug |
|----------------------|---|--------------|
| ----- | geplante Grundstücksgrenze | |
| EFH 351,0 (BEISPIEL) | EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe | |
| █ | Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs | § 9(7) BBauG |