

Text "Wert I"

Verband Verzasau - Landkreis Esslingen

Bebauungsplan "Wert I"

Plan 21

Festsetzungen in Textform

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BBauG und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

WR, Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

WA, Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 17 BauNVO) entsprechend den Einschriften im Bebauungsplan.

Für die Hausgruppen auf den Grundstücken Nr. 61 - 65 und 66 - 71 ist bei dreigeschossiger Bebauung im dritten, zurückgesetzten Geschoss nur eine Geschoßfläche von 75 % der Geschoßfläche im darunterliegenden Geschoss zulässig.

1.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgaragen- und Stellplätzen hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO.)

1.3 Bauweise

(§ 9 (1) 1b BBauG und § 22 BauNVO)

1.3 In Gebieten in denen eine Geschoßzahl von Z=1 und Z=2 zwingend vorgeschrieben ist und in denen keine Hausgruppen festgesetzt wurden, sind die Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 22 (2) Satz 2 BauNVO)

2 Als abweichende Bauweise (a) werden entsprechend § 22 (4) BauNVO festgesetzt:

a 1 Auf Grundstück 31B ist Grenzbau auf die östliche Grenze zulässig. Sonst gelten die Festsetzungen über offene Bauweise.

a 2 Gartenhofhäuser im Sinne des § 17 (2) BauNVO, Grenzbau zulässig. Es muß zwingend entweder auf die Westgrenze gebaut werden, oder eine mind. 1.80 m hohe Mauer als Sichtschutz auf der Westgrenze errichtet werden.

a 3 Gartenhofhäuser im Sinne des § 17 (2) BauNVO, Grenzbau zulässig.

2 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) (1b) BBauG)

Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt die Einzeichnung im Lageplan als Richtlinie.

Die Gebäude sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Bei Satteldächern gilt die eingetragene Firstrichtung verbindlich.

Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1d BBauG)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen gelten als Richtlinie. Die endgültige Höhe wird in der Baugenehmigung festgelegt.

~~Garagen und Stellplätze~~

(§ 9 (1) 1e und § 12-BauNVO)

Auf Grundstücken ohne besondere Festsetzung von Garagenflächen sind Garagen in den überbaubaren Flächen unterzubringen, mit Ausnahme der Grundstücke 24 + 25.

Die Garagen können freistehend oder in die Baukörper einbezogen errichtet werden. Die Einzeichnung dieser Garagen im Bebauungsplan dient als Richtlinie.

Auf den unter 1.61 genannten Grundstücken sind Garagen im Untergeschoß nicht zugelassen, mit Ausnahme der Grundstücke Nr. 24 + 25.

Auf den Grundstücken Nr. 32 - 48, 62 - 65, 67 - 71, 97 - 103 und 111 - 126 sind keine Stellplätze und Garagen zugelassen.

Für die Grundstücke die unter 1.63 aufgeführt sind, sowie für die Grundstücke Nr. 73 - 81 sind Garagen und Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen zugelassen.

Über die Ausbildung der Garagendächer wird auf Ziff. 2.11 der bauordnungsrechtlichen Festsetzung hingewiesen.

Die Abstände der Garageneinfahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mind. 5.50 m betragen. Mit Ausnahme der Grundstücke 88-90, 94A, 94B, 95A, 95B, 96A, 96B und soweit diese Abstände durch Einzeichnung im Bebauungsplan anders festgesetzt sind.

1.6.7 Je Wohnung ist 1 Garage zwingend vorgeschrieben, dies gilt nicht für Einliegerwohnungen.

1.6.8 Grundstücke die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 und 15 BBauG).

Sichtflächen sind von jeglichen Sichtbehinderungen der Nutzung oder Einfriedung freizuhalten. Eine Bepflanzung ist bis zu 80 cm Höhe zulässig.

1.6.9 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die der Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.6.10 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO sind nicht zugelassen.

1.6.10 Bei der Errichtung von Garagen und Trafostationen ist nach § 7 (3) LBO Grenzbau zulässig.

1.6.11 Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht recht verbindlich.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO)

2.1 Dachform (§ 111 (1) 1 LBO)

Nach Planeinschrieb zwingend

2.1.1 Auf Grundstückem mit festgesetztem Satteldach können Garage in den Baukörper und die zulässige Dachneigung einbezogen, oder freistehend, mit 10° Dachneigung errichtet werden.

~~Garagen mit festgesetztem Flachdach müssen Garagen~~

in dieser Dachform errichtet werden.

2.1.2 Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Satteldach nicht zugelassen.

Dachgesims

Bei Flachdächern ist ein mind. 40 cm breites Gesims als umlaufendes Band, max. 5 cm vorspringend, vorgeschrieben.

Kubische Baukörper ohne Gesims sind zugelassen.

Rundfunk - und Fernsehantennen

Für die Gebäudegruppen auf den Grundstücken Nr. 22-48, 61-81, 97-107 und 111-126 werden Gemeinschaftsantennen empfohlen.

Erdverkabelung

Freileitungen sind nicht zugelassen. Sämtliche Starkstrom - Licht- Fernsprech und Antennenleitungen sind zu verkabeln.

Farbgebung im Äußeren

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppen wird je Hausgruppe eine einheitliche Farbgebung vorgeschrieben.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke so wie der Einfriedung (§ 111 (1) 4 LBO)

Als Sichtschutz für Gartenhofhäuser sind über der festgesetzten EG Höhe 1.80 m hohe Mauern, Zäune oder Hecken zu zulässig.

Wo Mauern vom Gelände her erforderlich werden, sind sie einheitlich in unverputzten Betonmaterial herzustellen. Die Maueroberkannten müssen waagrecht verlaufen. Die Mauern sind möglichst niedrig zu halten.

Als Trennung zwischen den Grundstücken sind Hecken oder in Hecken einbezogene Drahtzäune bis max. 1.00 m Höhe zulässig. Einfriedungen an Vorgärten sind nicht zugelassen.

Änderung des Bebauungsplanes "Wertstrasse"

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wertstrasse" werden, soweit sie in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wert I" fallen, durch diesen aufgehoben bzw. abgeändert.

ENTWURF UND AUSARBEITUNG

DIPL. ING. GERHART KILPPER UND PARTNER
FREIER ARCHITEKT BDA - SRL
7 STUTTGART-WEST WIELANDSTR. 14

IS. 2. 71. Bänder

Der Bebauungsplan besteht aus :

1 Blatt Lageplan und den textlichen Festsetzungen
Längsschnitte der Strassen

Zum Bebauungsplan gehören :
Die Begründung

Verfahren :

1. Der Gemeinderat hat diesem Entwurf am 18. Feb. 1971. zuge-
stimmt.
.....
2. Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäss § 2 (6)
BB in der Zeit vom 1. März 1971. bis 1. April 1971.
beim Bürgermeisteramt zur öffentlichen Einsichtnahme ausge-
legt.
.....
3. Dieser Bebauungsplanentwurf wurde gemäss § 10 BBauG vom Gemein-
derat am 13. April 1971. als Gemeindevorsatz beschlossen.
.....
4. Dieser Bebauungsplanentwurf wurde gemäss § 11 BBauG vom Land-
ratsamt Esslingen mit Erlass vom 2. Juni 1971. Nr. VI. 9. 1971.
genehmigt. 6122 Ma/Hi
.....
5. Dieser Bebauungsplanentwurf wurde gemäss § 12 BBauG am
18. Juni 1971. rechtsverbindlich. (Veröffentlicht im
Gemeindeheilungsblatt Nr. 24 v. 18. 6. 1971)
.....



Deizisau, den 18. Juni 1971
Bürgermeisteramt

12. Müller

ENTWURF UND AUSARBEITUNG

DIPL.ING. GERHART KILPPER UND PARTNER
FREIER ARCHITEKT BDA - SRL
7 STUTTGART-WEST WIELANDSTR. 14

15. 2. 71. Rinderer