

Kreis: Esslingen  
Gemeinde: Deizisau

GEMEINDE DEIZISAU  
KREIS ESSLINGEN

# BEBAUUNGSPLAN W E R T I LAGEPLAN M = 1:500

Gemeinde Deizisau - Landkreis Esslingen  
Bebauungsplan "Wert I"

Festsetzungen in Textform

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsgesetzliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung  
WR, Reines Wohngebiet § 3 BauNVO  
WA, Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - Nach der baulichen Nutzung (§ 16 und 17 BauNVO) entsprechen den Einzeichnungen im Bebauungsplan:  
Für die Hausgruppen auf den Grundstücken Nr. 61 - 65 und 66 - 71 ist bei dreigeschossiger Bebauung im dritten, zurückgesetzten Geschoss nur eine Geschosshöhe von 75 % der Geschosshöhe im darunterliegenden Geschoss zulässig.  
2.21 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgaragen- und Stellplätzen hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).
  - Bauweise  
(§ 9 (1) 1b BauNVO und § 22 BauNVO)  
2.31 In Gebieten in denen eine Geschosshöhe von 2-1 und 2-2 zwingend vorgeschrieben ist und in denen keine Hausgruppen festgesetzt wurden, sind die Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (§ 22 (2) Satz 2 BauNVO)  
2.32 Als abweichende Bauweise (a) werden entsprechend § 22 (4) BauNVO festgesetzt:  
a 1 Auf Grundstücken 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.
  - Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 (1) 1b BauNVO)  
2.41 Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt die Einzeichnung im Lageplan als Richtlinie.  
2.42 Die Gebäude sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.  
2.43 Bei Satteldächern gilt die eingetragene Firstrichtung verbindlich.
  - Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 (1) 1a BauNVO)  
Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen gelten als Richtlinie. Die endgültige Höhe wird im Einzelfall in der Baugenehmigung festgelegt. (§ 15 LBO)  
2.6 Stellenplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 1e und § 12 BauNVO)  
2.61 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.  
2.62 Auf den unter 1.61 genannten Grundstücken sind Garagen im Unterschoß nicht zugelassen, mit Ausnahme der Grundstücke Nr. 24 - 25.  
2.63 Auf den Grundstücken Nr. 32 - 48, 62 - 65, 67 - 71, 97 - 103 und 111 - 126 sind keine Stellplätze und Garagen zugelassen.  
2.64 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.  
2.65 Über die Ausbildung der Garagenhöfen wird auf Ziff. 2.11 der baurechtsgesetzlichen Festsetzung hingewiesen.  
2.66 Die Abstände der Garagenzufahrten 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.  
2.67 Je Wohnung ist 1 Garage zwingend vorgeschrieben, dies gilt nicht für Einliegerwohnungen.  
2.7 Grundstücke die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 und 15 BauNVO).  
Sichtflächen sind von jeglichen Sichtbehinderungen der Nutzung oder Einfriedung freizuhalten. Eine Bepflanzung ist bis zu 80 cm Höhe zulässig.
  - Verkehrsflächen  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die der Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen ist verbindlich.
  - Nebenanlagen  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) der BauNVO sind nicht zugelassen.  
2.10 Bei der Errichtung von Garagen und Trafostationen ist nach § 7 (3) LBO Grenzbau zulässig.  
2.11 Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht rechtsverbindlich.
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 111 LBO)  
2.1 Dachform (§ 111 (1) 1 LBO)  
Nach Planzeichnung zwingend  
2.11 Auf Grundstücken mit festgesetztem Satteldach können Garagen in den Baukörper und die zulässige Dachneigung einbezogen, oder freistehend, mit 10° Dachneigung errichtet werden.  
2.12 Auf Grundstücken mit festgesetztem Flachdach müssen Garagen in dieser Dachform errichtet werden.  
2.2 Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Satteldach nicht zugelassen.  
2.3 Dachgesims  
Bei Flachdächern ist ein mind. 40 cm breites Gesims als umlaufendes Band, max. 5 cm vorspringend, vorgeschrieben.  
Kubische Baukörper ohne Gesims sind zugelassen.  
2.4 Rundfunk- und Fernsehantennen  
Für die Gebäudegruppen auf den Grundstücken Nr. 22-48, 61-83, 97-107 und 111-126 werden Gemeinschaftsantennen empfohlen.  
2.5 Erdverkabelung  
Freileitungen sind nicht zugelassen. Sämtliche Starkstrom-, Licht-, Fernspreck- und Antennenleitungen sind zu verkabeln.  
2.6 Farbgebung im Außenbereich  
Für die im Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppen wird je Hausgruppe eine einheitliche Farbgebung vorgeschrieben.  
2.7 Gestaltung der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedung (§ 111 (1) 4 LBO)  
2.71 Als Sichtschutz für Gartenhofhäuser sind über der feste - setzten EG Höhe 1,80 m hohe Mauern, Zäune oder Hecken zu - lassen.  
2.72 Wo Mauern von Gelände her erforderlich werden, sind sie einheitlich in unverputzten Betonmaterial herzustellen. Die Maueroberkanten müssen waagrecht verlaufen. Die Mauern sind möglichst niedrig zu halten.  
2.73 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 "Wert I"  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wert I" werden, soweit sie in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wert I" fallen, durch diesen aufgehoben bzw. abgeändert.

## ZEICHENERKLÄRUNG

- WR REINES WOHNGEBIET  
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
II ZAHL DER VOLLGESCHOSS (2) ZWINGEND  
III ZAHL DER VOLLGESCHOSS (2) HÜCHSTGRENZE  
0,4 GRUNDPLÄCHENZAH  
0,5 GESCHOSSPLÄCHENZAH  
o OFFENE BAUWEISE  
a ABWEICHENDE BAUWEISE  
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG  
ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG  
BAUGRENZE  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
RICHTUNGSPFEILE  
FIRSTRICHTUNG  
MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN  
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, FAHRBAHN, GEMISCHT UND GRÜNLÄCHEN ALS BESTANDTEIL DER ÖFFENTL. VERK. FL.  
ZUFABRTSVERBOT  
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE PARKPLATZ  
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF KINDERGARTEN  
GRÜNLÄCHE, SPIELPLÄTZE  
VERSORGUNGSANLAGEN, WASSERBEHÄLTEN  
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE (SICHTFLÄCHEN)  
UMFORMERSTATION  
GARAGEN  
GEMEINSCHAFTSGARAGEN  
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE  
GEPLANTE GEBÄUDESTELLUNG  
BAUPLATZNUMMERN  
EG HÖHE ALS RICHTLINIE

Der Bebauungsplan besteht aus:  
1. Blatt Lageplan und den textlichen Festsetzungen  
2. Begründung  
Zur Begründung gehören:  
1. Der Gemeinderat hat diesem Entwurf am 18. Feb. 1973. zugestimmt.  
2. Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 2 (6) BB in der Zeit vom ... 1973. bis ... 1973. beim Bürgermeisteramt zur öffentlichen Einsichtnahme ausgestellt.  
3. Dieser Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 10 BauNVO vom Gemeinderat am 12. April 1973. als Gemeinderatsbeschluss beschlossen.  
4. Dieser Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 11 BauNVO vom Landrat am 12. April 1973. als Gemeinderatsbeschluss beschlossen.  
5. Dieser Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 12 BauNVO am ... 1973. rechtsverbindlich.

## ENTWURF UND AUSARBEITUNG

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