

# BEBAUUNGSPLAN WERT I ÄNDERUNG + ERWEITERUNG

LAGEPLAN M:1:500

## ZEICHENERKLÄRUNG

- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSS (2) ZWINGEND
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSS (2) NICHTBESTIMMT
- 04 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 15 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- o OFFENE BAUWEISE
- a 1 HÖHENANLAGE ZULÄSSIG
- a 2 GARTENHOFHÄUSER IM SINNE DES § 17 (2) BAUNVO, GRENZBAU ZULÄSSIG. ES MUß ZWINGEND ENTWEDER AUF DIE WESTSEITE GEBAUT WERDEN, ODER EINE MIN. 1,80 M HOHE MAUER ALS SICHTSCHUTZ AUF DER WESTSEITE ERRICHTET WERDEN.
- a 3 GARTENHOFHÄUSER IM SINNE DES § 17 (2) BAUNVO, GRENZBAU ZULÄSSIG.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
- 1.41 Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt die Einzeichnung im Lageplan als Richtlinie.
- 1.42 Die Gebäude sind parallel zu den Richtungsflächen zu stellen.
- 1.43 Bei Satteldächern gilt die eingetragene Firstrichtung verbindlich.
- 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 1.51 Die im Lageplan eingetragenen Erdschneidungsflächen gelten als Richtlinie. Die endgültige Höhe wird im Einzelfall im Baueingetragenen festgelegt. ( § 15 LBO )
- 1.52 Auf Grundstücken ohne besondere Festsetzung von Garagen sind Garagen in den überbauten Flächen unterzubringen, mit Ausnahme der Grundstücke 24 + 25. Die Garagen können freistehend oder in die Baukörper einbezogen werden. Die Einzeichnung dieser Garagen im Bebauungsplan dient als Richtlinie.
- 1.53 Auf den Grundstücken Nr. 32 - 48, 62 - 65, 67 - 71, 97 - 103 und 111 - 126 sind keine Stellplätze und Garagen zugelassen.
- 1.54 Auf den Grundstücken die unter 1.53 aufgeführt sind, sowie für die Grundstücke Nr. 73 - 81 sind Garagen und Stellplätze nur auf den festgesetzten Flächen zugelassen.
- 1.55 Über die Ausbildung der Garagenflächen wird auf Ziff. 2.11 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzung hingewiesen.
- 1.56 Die Abstände der Garagen zu den benachbarten Verkehrsflächen müssen mind. 5,50 m betragen. Mit Ausnahme der Grundstücke 86-90, 94A, 94B, 95A, 95B, 96A, 96B und soweit diese Abstände durch Einzeichnung im Bebauungsplan anders festgesetzt sind.
- 1.57 Je Wohnung ist 1 Garage zwingend vorgeschrieben, dies gilt nicht für Einliegewohnungen.
- 1.7 Grundstücke die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung ( § 9 (1) 2 und 15 BausO ). Sichtflächen sind von jeglichen Sichtbehinderungen der Nutzung oder Einfriedung freizuhalten. Eine Bepflanzung ist bis zu 80 cm Höhe zulässig.
- 1.8 Verkehrsflächen Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die der Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 1.9 Nebenanlagen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) der BauVO sind nicht zugelassen.
- 1.10 Bei der Errichtung von Garagen und Trafostationen ist nach § 7 (3) LBO Gebau zu zulässig.
- 1.11 Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht rechtsverbindlich.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 11 LBO )
- 2.1 Dachform ( § 11 (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, 61-81, 97-107 und 111-126 werden Gemeinschaftsantennen empfohlen. Erdverkabelung
- 2.5 Antennen sind nicht zugelassen. Sämtliche Starkstromleitungen sind zu verketten. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppen wird je Hausgruppe eine einheitliche Farbgebung vorgeschrieben.
- 2.7 Gestaltung der unebenen Flächen bebauten Grundstücke sowie der Einfriedung ( § 11 (1) 4 LBO )
- 2.7.1 Als Sichtschutz für Gartenhöfuser sind über der festgesetzten EG Höhe 1,80 m hohe Mauern, Züne oder Hecken zulässig.
- 2.7.2 Wo Mauern vom Gelände her erforderlich werden, sind sie einheitlich in unverputztem Betonmaterial herzustellen. Die Maueroberkanten müssen waagrecht verlaufen. Die Mauern sind möglichst niedrig zu halten.
- 2.7.3 Als Trennung zwischen den Grundstücken sind Hecken oder in Hecken einbezogene Drahtzüne bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Einfriedungen an Vorgärten sind nicht zugelassen.
- 3. Änderung des Bebauungsplanes "Wertstrasse" werden, soweit sie in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wert I" fallen, durch diesen aufgehoben bzw. abgeändert.

Der Bebauungsplan besteht aus:  
1 Blatt Lageplan und den textlichen Festsetzungen  
Zum Bebauungsplan gehören:  
Die Begründung  
Verfahren:  
1. Der Gemeinderat hat dieser Änderung u. Erweiterung am..... 1974 zugestimmt.  
2. Diese Änderung u. Erweiterung hat mit Begründung gemäß § 2 (6) BausO in der Zeit vom.....1974 bis.....1974 beim Bürgermeisteramt zur öffentlichen Einsichtnahme ausgeteilt.  
3. Diese Änderung u. Erweiterung wurde gemäß § 10 BausO vom Gemeinderat am.....1974 als Gemeinderatsbeschluss beschlossen.  
4. Diese Änderung u. Erweiterung wurde gemäß § 11 BausO vom Landratsamt Esslingen mit Erlass vom.....Nr..... genehmigt.  
5. Diese Änderung u. Erweiterung wurde gemäß § 12 BausO am.....rechtsverbindlich.

