KREIS : ESSLINGEN
GEMEINDE : DEIZISAU
GEMARKUNG : DEIZISAU

# BEBAUUNGSPLAN
# ERWIESE II

## ZWISCHEN HERMANNSTR-UND GUTENBERGSTR.

## Zeichenerklärungen und textliche Festsetzungen

Zeichenerklärungen lt. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 BGBL.I S.833

| | | |
|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 (7) BBauG |
| | Bauland<br>überbaubare Grundstücksfläche<br>nicht überbaubare Grundstücksfläche | § 23 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 (3) BauNVO |
| P | Verkehrsflächen<br>Flächen für das Parken von Fahrzeugen<br>Gehweg<br>Fahrbahn | § 9 (1) 11 BBauG |
| | Böschungen infolge Straßenbau max. Höhe 2,00 m | § 9 (1) 26 BBauG |
| Ga | Flächen für Garagen | § 9 (1) 4 BBauG |
| Ga.U. | Flächen für Garagen im Untergeschoß<br>-unterirdisch- | § 9 (1) 22 BBauG |
| | Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz bis 12 Jahre<br>Ausstattung mit Wippe, Schaukel, Sand, Rutschbahn u.<br>Sitzgelegenheiten | § 9 (1) 15 BBauG |
| | Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind<br>Sichtfeld, Bepflanzung max. 0,70 m hoch | § 9 (1) 10 BBauG |
| | Versorgungsflächen<br>Umformerstation - Telefonzelle | § 9 (1) 12 BBauG |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | § 9 (1) 4 BBauG |
| | Stellung der baulichen Anlagen | § 9 (1) 2 BBauG |
| | Pflanzgebot für Einzelbäume<br>wie Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Winterlinde<br>usw. Hecken u. Sträucher wie Hartriegel, Schlehdorn,<br>Salweide, Spierstrauch usw. | § 9 (1) 25a BBauG |
| | Vorgartenflächen nicht eingefriedigt.<br>Diese Flächen sind mit bodendeckenden Stauden<br>und mit einzelnen Sträuchern anzulegen. | § 9 (1) 25a BBauG<br>§ 111 (1) 6 LBO |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ●–●–●–● | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 1 (4) und § 16(5) | BauNVO |
| ✕–✕–✕–✕ | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung | | |
| EFH 263,35 | Ergeschoßfußbodenhöhe verbindlicher Eintrag | § 9 (2) | BBauG |
| – – – – – | geplante Grundstücksgrenze unverbindlicher Eintrag | | |
| —265— | Höhenlinie | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| W A | = | Allgemeines Wohngebiet | § 4 | BauNVO |
| II – III | = | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) | § 18 | BauNVO |
| II (I+I UG) | = | 1 Vollgeschoß und 1 anrechenbares UG | § 18 | BauNVO |
| 0,4 GRZ | = | Grundflächenzahl | § 19 | BauNVO |
| 0,8 / 1,0 GFZ | = | Geschoßflächenzahl | § 20 | BauNVO |
| o | = | offene Bauweise | § 22 (2) | BauNVO |
| g | = | geschlossene Bauweise | § 22 (3) | BauNVO |
| SD 25–28° / SD 30–35° | | Satteldach mit Dachneigung | § 111 (1) | LBO |

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maßgebend ist das BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 mit Änderungen vom 3.12.1976 und 6.7.1979, die BauNVO in der Fassung vom 15.9.1977 und die LBO in der Fassung vom 20.6.1972, zuletzt geändert am 12.2.1980.

## I Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BBauG und BauNVO

**1.1 Art der baulichen Nutzung:**

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan und den Erläuterungen in der Zeichenerklärung.

**1.2 Überbaubare Grundstücksfläche:**
§ 23 BauNVO

Stellung der Gebäude wie im Plan eingetragen. Hauptfirstrichtung.

**1.2.1 Garagen:**

Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den hierfür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
Unterirdische Garagen haben ganz unter der Geländeoberfläche zu liegen.

Die Abstände der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 5,50 m betragen,
§ 9 (1) 4 BBauG.

Ausnahmen siehe unter III Nr.3.2.

**1.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche:**
§ 23 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude mit einem umbauten Raum von mehr als 15 m³ handelt, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

**1.4 Offene Bauweise:**
§ 22 (2) BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet.

**1.5 Geschlossene Bauweise:**
§ 22 (3) BauNVO

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

| | |
|---|---|
| 1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtfelder): § 9 (1) 10 BBauG | Innerhalb der Sichtfelder sind nur Bodendecker und Anpflanzungen bis max. 0,70 m Höhe bezogen auf die Straßenhöhe zulässig. |
| 1.7 Höhe der baulichen Anlagen: (Erdgeschoßfußbodenhöhe) | Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude sind verbindlich festgesetzt. |
| 1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind: § 9 (1) 26 BBauG | Die Straßenanlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) zu dulden. Im übrigen verbleibt die Nutzung dieser Flächen bei den Grundstückseigentümern. Max. Höhe = 2,00 m. |
| 1.9 Begrünung und Bepflanzung Pflanzgebot für Einzelbäume: § 9 (1) 25 a BBauG | Die im Plan eingetragenen Einzelbäume sind durch den Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Ausgefallene Bäume müssen nachgepflanzt werden. Die in der Zeichenerklärung aufgeführten oder ähnliche Pflanzarten sind zu verwenden. |

| | | |
|---|---|---|
| 1.10 | Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche:<br>§ 21 a (5) BauNVO | Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterirdisch erstellt werden, erhöht werden.<br>(Höchstgrenze GFZ 1,2). |

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
§ 111 (1) LBO und § 9 (4) BBauG

| | | |
|---|---|---|
| 2.1 | Dachform und Dachgestaltung:<br>§ 111 (1) LBO | Satteldach wie im Plan eingetragen. Dachdeckung Ziegel oder Betondachsteine, Farbe rot - rotbraun.<br>Dachaufbauten sind nicht zugelassen.<br>Ausgenommen bei Dächern mit 30-35° Dachneigung. |
| 2.1.2 | Garagen: | Die Garagen sind in den Baukörper und die zulässige Dachneigung mit einzubeziehen, oder mit Flachdach bzw. Dachneigung bis max. 20° zu errichten.<br>In dem Bereich für den eine Bebauung mit III Vollgeschossen festgesetzt ist, sind die Garagen so auszuführen, daß sie mit Erde überdeckt und begrünt werden können.<br>Siehe auch III Nr. 3.3. |
| 2.2 | Begrünung der Grundstücke:<br>§ 111 (1) und(6) LBO | Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.<br>Tiefgaragen sind so auszubilden, daß sie mit Erde überdeckt und begrünt werden können, sie sind mit bodendeckenden Stauden und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen. |

2.3 Einfriedigungen:
§ 111 (1) 6 LBO

Einfriedigungsmauern sind nicht zugelassen.

Freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen sind zweireihig anzulegen. Innerhalb der beiden Reihen kann ein Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe geführt werden.
Zaunabstand und Pflanzabstand für Bäume (Stammitte) mind. 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie.
0,15 m hohe Rabatteneinfassungen sind als Abgrenzung zur Straße zulässig.
Auf den im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Vorgartenflächen sind Einfriedigungen nicht zugelassen.

2.4 Freileitungen:
§ 111 (1) 4 LBO

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

III. Hinweise:

3.1 Fluglärm: Auf die im Plangebiet zu erwartende Fluglärmbelastung von 50 bis 55 dB(A) äquivalenten Dauerschall wird hingewiesen.

3.2 Stauraum: An die Schillerstraße zwischen Charlottenweg West und Ost, sowie an der westlichen und östlichen Seite der Eckgrundstücke am Charlottenweg, können Garagen ohne ausreichenden Stauraum an der Baugrenze erstellt werden, diese sind dann mit funkgesteuerten Garagentoren zu versehen.

3.3 Flachdachgaragen: Werden Garagen mit Flachdach erstellt, wird empfohlen, diese mit begrünten Flachdächern zu versehen.

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES TRETEN IM GELTUNGSBEREICH ALLE GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLÄNE AUSSER KRAFT.

Geändert:
Plochingen, den 6.9.1983
Gemeindeverwaltungsverband

Gefertigt:
Plochingen, den 13.6.1983
Gemeindeverwaltungsverband

Pflüger
Der Leiter

Zaiser
Sachbearbeiter

Pflüger
Der Leiter

Zaiser
Sachbearbeiter

Deizisau, den 21.11.1983

(Bürgermeisteramt)

GEMEINDE DEIZISAU 6 LANDKREIS ESSLINGEN

**Genehmigungsvermerk:**

Als Entwurf lt. Bekanntmachung im ~~Amtsblatt~~ Nr. 37 § 2 (6) BBauG
vom 16. Sept. 83-öffentlich ausgelegt
vom 26. 9. 83 bis 31. 10. 83

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am 8. Nov. 1983 § 10 BBauG

Genehmigt mit Erlaß vom 13.12.1983 § 11 BBauG

In Kraft getreten am 22.12.1983
lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 51/1983 § 12 BBauG

Öffentlich ausgelegt beim Bürgermeisteramt
vom bis

LANDRATSAMT 42 ESSLINGEN

Genehmigt
Esslingen a. N., den 13. Dez. 1983
LANDRATSAMT ESSLINGEN

Höfer