

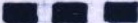


KREIS : ESSLINGEN
GEMEINDE : DEIZISAU
GEMARKUNG : DEIZISAU

BEBAUUNGSPLAN

„GOETHESTRASSE“










1. ÄNDERUNG

VORGANG : BEBAUUNGSPLAN „GOETHESTRASSE“
RECHTSVERBINDLICH SEIT 8. 4. 1982
ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7)	BauGB
	Bauland		
	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23	BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche		
	Baugrenze	§ 23	BauNVO

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Dachform/D-Neigung

Nutzungsschablone

	Verkehrsflächen		
	Gehweg		
	Fahrbahn		
	Gehweg	§ 9 (1) 11	BauGB
	Flächen für das Parken von Fahrzeugen		
	Flächen für Garagen und	§ 9 (1) 4	BauGB
	Gemeinschaftsgaragen im Untergeschoß	§ 9 (1) 22	BauGB
	Begrünte Vorgartenflächen mit Pflanzbindung (siehe textliche Festsetzungen 1.6)	§ 73 (1)	LB0 und § 9 (1) 25 b BauGB
	Pflanzgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25 a	BauGB



Pflanzgebot für Einzelbäume

§ 9 (1) 25 a BauGB



Fläche für Gemeinbedarf
Kindergarten mit Spielplatz

§ 9 (1) 5 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen
Trafostationen

§ 9 (1) 12 BauGB



Stellung der baulichen Anlagen
(Hauptfirstrichtungen)

§ 9 (1) 2 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen und Festsetzungen

§ 16 (5) BauNVO



Sichtfelder

§ 9 (1) 10 BauGB

27338

Straßenhöhen (neues System)



Öffentliche Grünfläche
Kinderspielplatz (Kleinkinder bis 6 Jahre)

§ 9 (1) 15 BauGB

EFH 277,00

max. Erdgeschoßfußbodenhöhe

§ 73 (1) 7 LBO / § 9 (2) BauGB



Verkehrsgrün i.V. m. § 127 (2) 4 BauGB

§ 9 (1) 11 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

III

II

I

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

§ 16(2) 3 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

0,5

0,8

1,0

Geschoßflächenzahl

§ 20 BauNVO

0

offene Bauweise

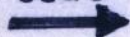
§ 22 BauNVO

SD 30-35°

Satteldach mit
z.B. 30 - 35° Dachneigung

§ 73 (1) LBO

GGaU



Einfahrt in die Gemeinschaftsgarage
im Untergeschoß

§ 9 (1) 4 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 (1) 4, 11
und Abs.6 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen für die Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S 1093); sowie durch Eingangsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz v. 23.9.90 (BGBl. II S 885, 1122);
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S 770) ber. GBl. 1984 S 519, geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBl. S 51) und 22. Februar 1988 (GBl. S 66); sowie vom 17.12.1990
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S 132 ff); sowie durch Eingliederungsvertrag vom 31.8.1990
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.46)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 (2) 3 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig,
§ 1 (6) BauNVO.

**1.2 Überbaubare Grundstücksfläche:
§ 23 BauNVO**

Stellung der Gebäude wie im Plan eingetragen. (Hauptfirstrichtung)
§ 9 (1) 2 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den hierfür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

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

Nebenanlagen werden - soweit es Gebäude sind - nicht zugelassen.
§ 14 (1) BauNVO.

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

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50,0 m errichtet.

**1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder):
§ 9 (1) 10 BauGB**

Die eingetragenen Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.
Anpflanzungen und Einfriedigungen und dergleichen sind nicht mehr als 0,70 m hoch, bezogen auf die Straßenoberkante zugelassen.

1.6 Bindung für die Erhaltung
von Bäumen und Sträuchern:
§ 9 (1) 25 b BauGB

Die eingetragenen Bäume und
Sträucher sind zu erhalten, zu
pflegen und gegebenenfalls mit
heimischen Arten zu ersetzen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen
§ 9 (1) 25 a BauGB

Die neu eingetragenen Einzel-
bäume sind zu pflanzen und
dauernd zu unterhalten.
Es sind heimische Laubbäume
zu verwenden.
Stammumfang mind. 0,25 m.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

2.1 Dachform und Dachgestaltung der
Gebäude:
§ 73 (1) 1 LBO

a) Die im Plan eingetragenen Haupt-
firstrichtungen und Neigungen
sind einzuhalten.
-Dachaufbauten und Zwerchgiebel
sind so zu wählen und zu gestal-
ten, daß sie mit der Art des Ge-
bäudes nach Form, Maßstab, Werk-
stoff, Farbe und Verhältnis der
Bauweise und der Bauteile mitein-
ander übereinstimmen und nicht
verunstaltend wirken.

b) Garagen:

Die Dachformen der Garagen sind
ausgenommen.

2.2 Dachdeckung:
§ 73 (1) 1 LBO

Es sind rotbraune bis dunkelbraune
Dachdeckungselemente zugelassen.
Dachflächenfenster sind nur mit
dunklen Fensterrahmen zugelassen.

2.3 Einfriedigungen:
§ 73 Abs.(1) 5 LBO

Einfriedigungen entlang der Stra-
ßenbegrenzungslinie sind nur als
Mauern oder Hecken zulässig.
Zulässige Höhe der Mauern:
max. 0,30 m.
Zulässige Höhe der Hecken:
max. 1,50 m.
Bestehende Einfriedigungen bleiben
von diesen Festsetzungen unberührt.

2.4 Begrünung und Bepflanzung
der nicht überbauten Grund-
stücksflächen:
§ 73 (1) 5 LBO

Die entlang der öffentlichen Ver-
kehrsfläche eingetragene Grünflä-
che (Vorgartenfläche) ist zu pfle-
gen und dauernd zu unterhalten.

Garagen - Stellplätze und Garagen-
zufahrten sind zulässig. Neu anzu-
legende Zufahrten, Stellplätze und
private Fußwege sind mit wasser-
durchlässigen Belägen (wie Rasen-
gittersteinen in Sandbett verleg-
tes Pflaster) auszuführen.

Die weiteren unbebauten Grundstücks-
flächen der bebauten Grundstücke
sind gartenmäßig, sowie auch als
Rasenflächen mit Bäumen und Sträu-
chern anzulegen und zu unterhalten.
Es sind heimische Bäume und Sträu-
cher zu verwenden.

2.5 Ordnungswidrigkeiten:
§ 74 (2) 2 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

III. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

3.1 Fluglärmbelastung

Auf die im Plangebiet zu erwartende Fluglärmbelastung von 50 - 55 dB(A) äquivalenten Dauerschall wird hingewiesen.

3.2 Gutachten

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

Sofern von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Gefertigt:

Plochingen, den 10.4.1991

Verbandsbauamt 12.11.1991

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle seitherigen Festsetzungen ungültig.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluß des Gemeinderats gem. § 2 (1) BauGB....*3. 4. 1990*.....
2. Bekanntmachung der Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB....*12. 4. 1990*.....
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ~~am~~ *29. 4. 91* bis.....
4. Als Entwurf laut Bekanntmachung
im Amtsblatt Nr. *48* § 3 (2) BauGB
vom *29. 11. 1991* öffentlich ausgelegt
vom *9. 12. 1991* bis *20. 1. 1992*
5. Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am *26. Mai 1992*... § 10 BauGB
6. Anzeige gem. § 11 BauGB an Landratsamt mit Schreiben vom.....
Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.
7. In Kraft getreten am
lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. § 12 BauGB
8. Öffentlich ausgelegt beim Bürgermeisteramt
ab

Deizisau, den.....

.....

Schmid
Bürgermeister