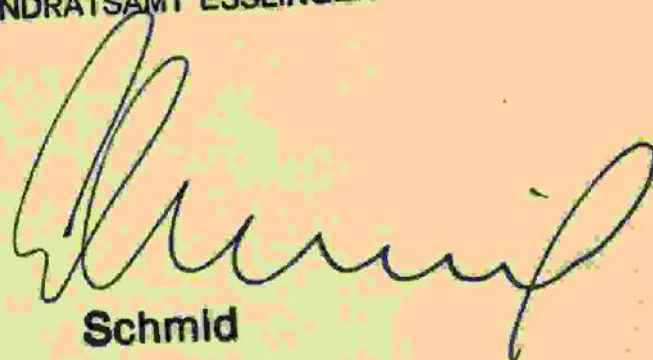


Kreis Esslingen

Gemeinde Deizisau

Gemarkung Deizisau

Genehmigt
Esslingen a. N., den 10. DEZ. 1986
LANDRATSAMT ESSLINGEN



Schmid

Bebauungsplan

Wert V

Kreis Esslingen
Gemeinde Deizisau
Gemarkung Deizisau

Bebauungsplan Wert V

Zeichenerklärung

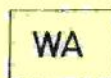


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

Art der baul. Nutzung	Zahl der Voll- geschosse
Grund- flächen- zahl	Geschoß- flächen- zahl
Bau- weise	Bau- weise

Füllschema der Nutzungsschablone

Dachform
Dachneigung



Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3
und § 4 BauNVO)

I

1 Vollgeschoß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 18 BauNVO,
§ 2 Abs. 5 LBO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und
§ 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und
§ 20 BauNVO)

0

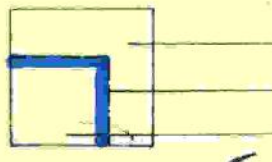
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

SD

Satteldach (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)



nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2
BBauG)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG,
§ 23 Abs. 1 BauNVO)



Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)



Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

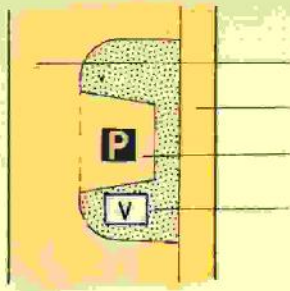


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BBauG)



Fahrbahn

Gehweg

Öffentlicher Parkplatz

Öffentliche Verkehrsgrünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG)

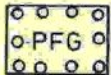


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BBauG)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



Kleinkinderspielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG, § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) mit Sandkasten, Wippe, Klettergerüst, Schaukel, 3 Bänke



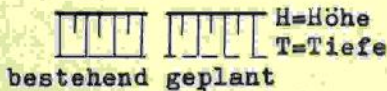
Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)



Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)



Telefonzelle



Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)



Umformerstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

geplante Grundstücksgrenzen, nicht verbindlich

Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), verbindlich

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), als Höchstgrenze

320,0

315,0 max

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle seitherigen Festsetzungen ungültig.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet:

Plochingen, den 3. Februar 1986

geändert, den 27. Mai 1986/ 2. September 1986

Staatliches Vermessungsamt Plochingen

Textteil

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976, zuletzt geändert am 18.2.1986

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 30.7.1981

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, zuletzt geändert am 1.4.1985

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bezüglich der Differenzierung zwischen WA 1 und WA 2 siehe Ziffer 3.4 .

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Eintragungen im Plan.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§§ 20, 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Hauptfirstrichtungen ergeben sich aus den Eintragungen im Plan.

2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Garageneinfahrten müssen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,50 m aufweisen.

Über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Park- und Verkehrsgrünflächen sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen anzulegen.

2.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die Sichtfelder sind von Sichthindernissen in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahn freizuhalten.

2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die Verkehrsflächen und deren Höhenlage sowie die Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind aus dem Plan zu entnehmen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen und der Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen ist verbindlich.

2.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Die öffentlichen Grünflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen im Plan. Die einzelnen Festsetzungen zu ihrer näheren Ausgestaltung enthält der Grünordnungsplan (s.a. Ziffer 4).

2.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

Der Grünordnungsplan enthält verbindliche Aussagen über Pflanzgebote und Pflanzbindungen. Die nähere Ausgestaltung ist im Grünordnungsplan des freien Garten- und Landschaftsarchitekten H. Schreiner vom 25.11.1985/ 21.5.1986/ 2.6.1986/2.9.1986 enthalten.(s.a.Ziffer 4).

2.9 Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Zur Herstellung der Straßenkörper sind teilweise Böschungen auf den angrenzenden Grundstücken erforderlich. Lage und Umfang dieser Böschungen sind durch Planeinschriebe und Zeichenerklärung fixiert. Den mit der Anlegung dieser Böschungen verbundenen Eingriff in das angrenzende Grundstück hat der jeweilige Eigentümer zu dulden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 73 LBO)
 - 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
 - 3.1.1 Material
Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff, Beton, Waschbeton und spiegelnden Materialien.
 - 3.1.2 Farbgebung
Grelle, leuchtende und schwarze Farben sind nicht zulässig.
 - 3.1.3 Dachform
Es gelten die Einschriebe im Plan.
Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
Garagen können in den Baukörper und die zulässige Dachneigung einbezogen oder freistehend mit Flachdach oder mit Satteldach bis 20° Dachneigung errichtet werden.
 - 3.1.4 Dachdeckung
Es dürfen nur Ziegel oder Betondachstein, Farbe rot bis rotbraun, verwendet werden.
 - 3.2 Freileitungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Freileitungen sind nicht zugelassen. Sämtliche Starkstrom-, Licht-, Fernsprech- und Antennenleitungen sind zu verkabeln.
 - 3.3 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Zur Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu 15 cm hohe Rabatteinfassungen zulässig.
Zur Einfriedigung zwischen den Grundstücken sind Hecken bis 1,50 m Höhe und in Hecken einbezogene Drahtzäune bis 1,00 m Höhe zulässig.
Einfriedigungen aus Nadelgehölzen sind zur freien Landschaft hin nicht zulässig.
 - 3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG i.V. mit § 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude sind im Bebauungsplan im Bereich von WA 1 verbindlich festgesetzt.
Im Bereich von WA 2 ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt. (Siehe jeweils Einschriebe im Plan.)
Im Bereich von Wa 2 darf die Traufhöhe 5,00m nicht überschreiten.
Sie wird gemessen von der als Höchstgrenze festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachhaut.
 - 3.5 Stützmauern (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind neben den Rabatteinfassungen nicht zugelassen.
4. Der Grünordnungsplan des freien Garten- und Landschaftsarchitekten H. Schreiner vom 25.11.1985, geändert am 21.5.1986/ 2.6.1986/2.9.1986, ist Bestandteil des Bebauungsplans.
5. Hinweis (§ 9 Abs. 6 BBauG)
Das Plangebiet unterliegt einer Fluglärmbelastung von 50 bis 55 dB(A) äquivalenten Dauerschalls.

Verfahrensvermerke

Aufstellung vom Gemeinderat
beschlossen

am 16.4.1985

Als Entwurf gem. §2a Abs. 6 BBauG
öffentlich ausgelegt

vom 23.6.86 bis 25.7.86

und vom 15.9.86 bis 17.10.86

Auslegung ortsüblich bekanntgemacht

am 13.6.86

und am 5.9.86

Als Satzung gem. §10 BBauG
vom Gemeinderat beschlossen

am 4.11.1986

Genehmigung durch Erlaß des
Landratsamts Esslingen (§11 BBauG)

vom 10.12.1986

Nr. 411-612.21

Öffentliche Auslegung des
genehmigten Planes (§12 BBauG)

vom 19.12.86 bis

Genehmigung und Auslegung
ortsüblich bekanntgemacht (§12 BBauG)

am 19.12.1986

Gemeindeblatt Nr. 51/86

In Kraft getreten (§12 BBauG)

am 19.12.1986



Deizisau, den 19.12.1986

[Handwritten signature]
(Schmid, Bürgermeister)