

KREIS ESSLINGEN  
GEMEINDE DEIZISAU  
GEMARKUNG: DEIZISAU

23/36 IV

# BEBAUUNGSPLAN






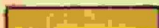







## „WILHELMSTRASSE I“

ZWISCHEN OLGA - UND JAHN - SOWIE GARTEN -  
UND HOFSTRASSE

VORGÄNGE: BEBAUUNGSPLAN VOM 13. FEBR. 1957

### ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTL. FESTSETZUNGEN

Zeichenerklärungen lt. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBI. IS.21, III 213-1-)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BBauG
	Bauland	
	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksfläche	
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Verkehrsfläche	
	Fahrbahn mit Parkstreifen	§ 9 (1) 11 BBauG
	Gehweg	
24989	Straßenhöhe (neues Höhensystem)	
	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind Sichtfelder, Bepflanzung max. 0,70 m hoch	§ 9 (1) 10 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (4) BauNVO
	Stellung der beulichen Anlagen - Hauptfirst- richtung	§ 9 (1) 2 BBauG
	Anpflanzen von Einzelbäumen wie Linden, Eichen, Ahorn etc. mit Pflanzfläche Stammumfang 18/20 cm	§ 9 (1) 25 a BBauG
	Versorgungsfläche - Trafostation	§ 9 (1) 12 BBauG

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet	§ 6	BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	§ 18	BauNVO
04	GRZ = Grundflächenzahl	§ 19	BauNVO
08	GFZ = Geschossflächenzahl	§ 20	BauNVO
O	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
SD	35 - 50° Satteldach hier z. B. mit einer Dachneigung von 35 - 50°		



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Planeinschriften wird gemäß § 9 BBauG vom 25. 8. 1976, BGBl. I. S. 2257, geändert durch Gesetz vom 9. 12. 1976 BGBl. S. 3281 und vom 6. 7. 1979 BGBl. S. 949, BauNVO vom 15. 9. 1977 (BGBl. I. S. 1764) und LBO vom 20. 6. 1972 (Ges. Bl. S. 351), geändert durch Gesetz vom 19. 7. 1973 (Ges. Bl. S. 227) vom 6. Mai 1975 (Ges. Bl. S. 257) vom 21. Juni 1977 (Ges. Bl. S. 266) und vom 12. 2. 1980 (Ges. Bl. S. 116) festgesetzt.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BBauG und BauNVO

- |   |  |
|---|--|
| 1.1 Überbaubare Grundstücksfläche<br>§ 23 BauNVO                                | Stellung der Gebäude wie im Plan eingetragen - Hauptfirstrichtung -. Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Abstände der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mind. 5,50 m betragen. |
| 1.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche<br>§ 23 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) | Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden - soweit es Gebäude sind - auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.  |
| 1.3 Bauweise<br>offene Bauweise § 22 (2) BauNVO                                 | In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser und Häusergruppen mit einer Länge von <u>höchstens</u> 50 m errichtet.  |
| 1.4 Höhenlage der Gebäude<br>§ 15 LBO   | Bei Neubauten wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe durch die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.   |

1.5 Erhöhung der zulässigen  
Geschoßfläche  
§ 21 a (5) BauNVO

Die zulässige Geschoßfläche kann um  
die Flächen notwendiger Garagen die  
unter der Geländeoberfläche liegen  
wie folgt erhöht werden:

Im dreigeschossigen Mischgebiet

GFZ: 1.2

im zweigeschossigen Mischgebiet

GFZ: 1.0

1.6 Von der Bebauung freizuhal-  
tende Flächen (Sichtfelder)  
§ 9 (1) 10

Innerhalb der Sichtfelder sind  
Anpflanzungen bis max. 0.70 m Höhe,  
bezogen auf die Fahrbahnoberkante,  
zugelassen.

1.7 Pflanzgebot für Einzelbäume  
§ 9 (1) 25 a

Die eingetragenen Einzelbäume sind  
zeitgleich mit den Straßenbauarbei-  
ten zu pflanzen. Der Stammumfang muß  
mind. 18/20 cm betragen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
§ 9 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO

2.1 Dachform und Dachgestaltung  
§ 111 Abs.1 (1) LBO

Siehe Eintragung im Bebauungsplan.  
Garagen bleiben davon ausgenommen.  
Im dreigeschossigen Mischgebiet  
wird die Dachform und -gestaltung  
durch die Genehmigungsbehörde im  
Einvernehmen mit der Gemeinde fest-  
gelegt.

2.2 Begrünung und Bepflanzung  
§ 111 (1) 6 LBO

Die unbebauten Grundstücksflächen  
der bebauten Grundstücke sind gar-  
tenmässig sowie auch als Rasenflä-  
chen mit Bäumen und Sträuchern an-  
zulegen und dauernd zu unterhalten.  
Entlang der öffentlichen Verkehrs-  
fläche ist ein mind. 2.00 m brei-  
ter Streifen landschaftsgärtnerisch  
anzulegen.  
Stellplätze und Garagenzufahrten  
sind zulässig.

2.3 Einfriedigungen  
§ 111 (1) 6 LBO

Einfriedigungen entlang der Straßen-  
begrenzungslinie 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.

3. Nachrichtliche Übernahme

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



Geändert und ergänzt:  
Plochingen, den 2. 2. 1981  
Gemeindeverwaltungsverband

*Blücher*  
Sihler  
Verbandsbaurat



*Zeiser*  
Sachbearbeiter

Gefertigt:  
Plochingen, den 6. 6. 1980  
Gemeindeverwaltungsverband

*Blücher*  
Sihler  
Verbandsbaurat

*Zeiser*  
Sachbearbeiter

*Zeiser*  
12.8.1981

*Müller*  
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Als Entwurf lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 § 2 a (6) BBauG

Öffentlich ausgelegt vom 23.2.1981 bis 23.3.1981

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am 14.4.81 § 10 BBauG

Genehmigt mit Erlaß Nr. 411-613.21 des LRA Esslingen

In Kraft getreten am 14.8.1981 ohne § 5 der Satzung u. Ziffer 1.4 des Textteils

lt. Bekanntmachung im Amtsblatt vom 14.8.81 Nr. 33 Esslingen a. N., den 28. Juli 1981  
LANDRATSAMT ESSLINGEN

Öffentlich ausgelegt beim Bürgermeisteramt  
vom 14.8.1981 bis -

*Höfer*  
Höfer

MIT INKRAFTTRETEN DIESER BEBAUUNGSPLANES TRETEN IM  
GELTUNGSBEREICH ALLEGENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLÄNE AUSSER KRAFT!