

KREIS : ESSLINGEN  
GEMEINDE : DEIZISAU




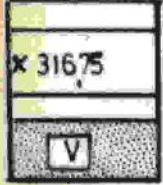






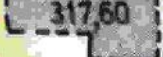

# BEBAUUNGSPLAN

## „WERT I“

### 4.ÄNDERUNG

VORGÄNGE : WERT I 3. ÄNDERUNG GENEHM. 3. 9. 1976  
WERT I 2. ÄNDERUNG GENEHM. 23.10. 1974  
WERT I 1. ÄNDERUNG GENEHM. 13.12. 1973  
WERT I GENEHM. DURCH DAS LANDRATSAMT  
ESSLINGEN AM 2. JUNI 1971

## ZEICHENERKLÄRUNG U. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (5) BBauG
	Bauland Überbaubare Grundstücksfläche Nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Verkehrsfläche Fahrbahn Gehweg	§ 9 (1) 3 BBauG
	Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen	§ 127 (3) BBauG
	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche Sichtfeld-Anpflanzung max. 0,80 m hoch	§ 9 (1) 2 BBauG
	Aufschüttung bzw. Abgrabung (später Straßenböschung)	§ 9 (1) 9 BBauG
	Flächen für Garagen	§ 9 (1) 1e BBauG
	Zu- und Ausfahrtsverbot	§ 9 (1) 4 BBauG
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 1b BBauG
	EG Höhe verbindlicher Eintrag	
	geplante Grundstücksgrenze unverbindlicher Eintrag	

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 18 BauNVO
04	GRZ = Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
05	GFZ = Geschosflächenzahl	§ 20 BauNVO
0	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
△ 25-28°	geneigte Dachflächen 25 - 28° Satteldächer	§ 111 (1) 1 LBO

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BBauG und BauNVO

### 1.1 Überbaubare Grundstücksfläche:

Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1b BBauG

Für die Stellung der baulichen Anlagen gilt die Einzeichnung im Lageplan

Die Gebäude sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.

Bei Satteldächern gilt die eingetragene Firstrichtung verbindlich

### 1.1.2 Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf der hierfür festgesetzten Grundstücksfläche zulässig. Auf Grundstücken ohne besondere Festsetzung von Garagenflächen sind Garagen in den überbaubaren Flächen unterzubringen.

Die Garagen können freistehend oder in die Baukörper einbezogen errichtet werden. Die Einzeichnung dient als Richtlinie.

### 1.1.3 Die Abstände der Garageneinfahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 5,50 m betragen.

### 1.1.4 Je Wohnung ist 1 Garage zwingend vorgeschrieben, dies gilt nicht für Einliegerwohnungen.

### 1.1.5 Über die Ausbildung der Garagendächer wird auf Ziffer 2.1.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hingewiesen.

### 1.1.6 Auf die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind auch Flächenanteile außerhalb des Grundstücks wie Garagen und Weganteile anzurechnen.

### 1.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche:

§ 23 BauNVO

Gebäude im Sinne des § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.3 Bauweise ( § 22 BauNVO):

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu erstellen.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen:

§ 9 (1) 1d BBauG

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind verbindlich.

1.5 Verkehrsflächen:

§ 9 (1) 3 BBauG

Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die der Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

1.6 Bei der Errichtung von Garagen ist nach § 7 (3) LBO Grenzbau zulässig.

1.7 Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht rechtsverbindlich.

## 2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

(Festsetzungen über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen - § 111 LBO)

### 2.1 Dachform (§ 111 (1) 1 LBO):

Nach Planeinschrieb zwingend

#### 2.1.2 Auf Grundstücken mit festgesetztem Satteldach können Garagen in den Baukörper und die zulässige Dachneigung einbezogen oder freistehend bis 20° Dachneigung errichtet werden.

#### 2.1.3 Dachaufbauten sind bei den Gebäuden mit Satteldach nicht zugelassen.

### 2.2 Rundfunk- und Fernsehantennen:

Für die Gebäude werden Gemeinschaftsantennen empfohlen.

### 2.3 Erdverkabelung:

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

### 2.4 Farbgebung am Äusseren:

Die Bebauung ist in der Farbgebung auf einander abzustimmen.

### 2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 111 (1) 4 LBO)

#### 2.5.1 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.

2.6

Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung.  
(§ 9 (1) 2 und 15 BBauG)

Sichtflächen sind von jeglichen Sichtbehinderungen der Nutzung oder  
Einfriedung freizuhalten. Eine Bepflanzung ist bis zu 80 cm Höhe  
zulässig.

Gefertigt:

Plochingen, den 22. 11. 1976  
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND

Pfitzer  
Der Leiter

Zaiser  
Sachbearbeiter

Genehmigungsvermerk

Als Entwurf lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom § 2 (6) BBauG  
öffentl. ausgelegt vom bis

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am § 10 BBauG

Genehmigt mit Erlass Nr. vom § 11 BBauG

In Kraft getreten am

Lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom § 12 BBauG

Öffentlich ausgelegt beim Bürgermeisteramt

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