

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

ART UND MASS DER BÄULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
04	GRZ = Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
05	GFZ = Geschößflächenzahl	§ 20 BauNVO
0	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
25-28°	geneigte Dachflächen 25 - 28° Satteldächer	§ 111 (1) 1 LBO

Genehmigt
 Esslingen a. N. den 24. 2. 77
 LANDRATSAMT ESSLINGEN

(gez.)
 Dr. Blase

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. § 7 (3) LBO ist zu beachten.

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 bauordnungrechtlichen Festsetzungen hingewiesen.

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

1.1.7 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.

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 Planskizze 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. § 7 (3) LBO ist zu beachten.

2.1.3 Dachaufbauten sind bei den Gebäuden mit Satteldach nicht zugelassen.

2.2 Rundfunk- und Fernsichtantennen:
Für die Gebäude werden Gemeinschaftsantennen empfohlen.

2.3 Erdverkebelung:
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.

2.5.2 Als Trennung zwischen den Grundstücken sind Hecken bis 1,50 m hoch und in Hecken einbezogene Drahtzäune bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Einfriedigungen an Vorgärten sind nicht zugelassen.

Gefertigt:
Plochingen, den 22. 11. 1976
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND

Prüfer
Prüfer
Der Leiter

Klein
Klein
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 DIESER BEBAUUNGSPLANES TRETEN IM GELTUNGSBEREICH ALLE
GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLÄNE AUSSER KRAFT