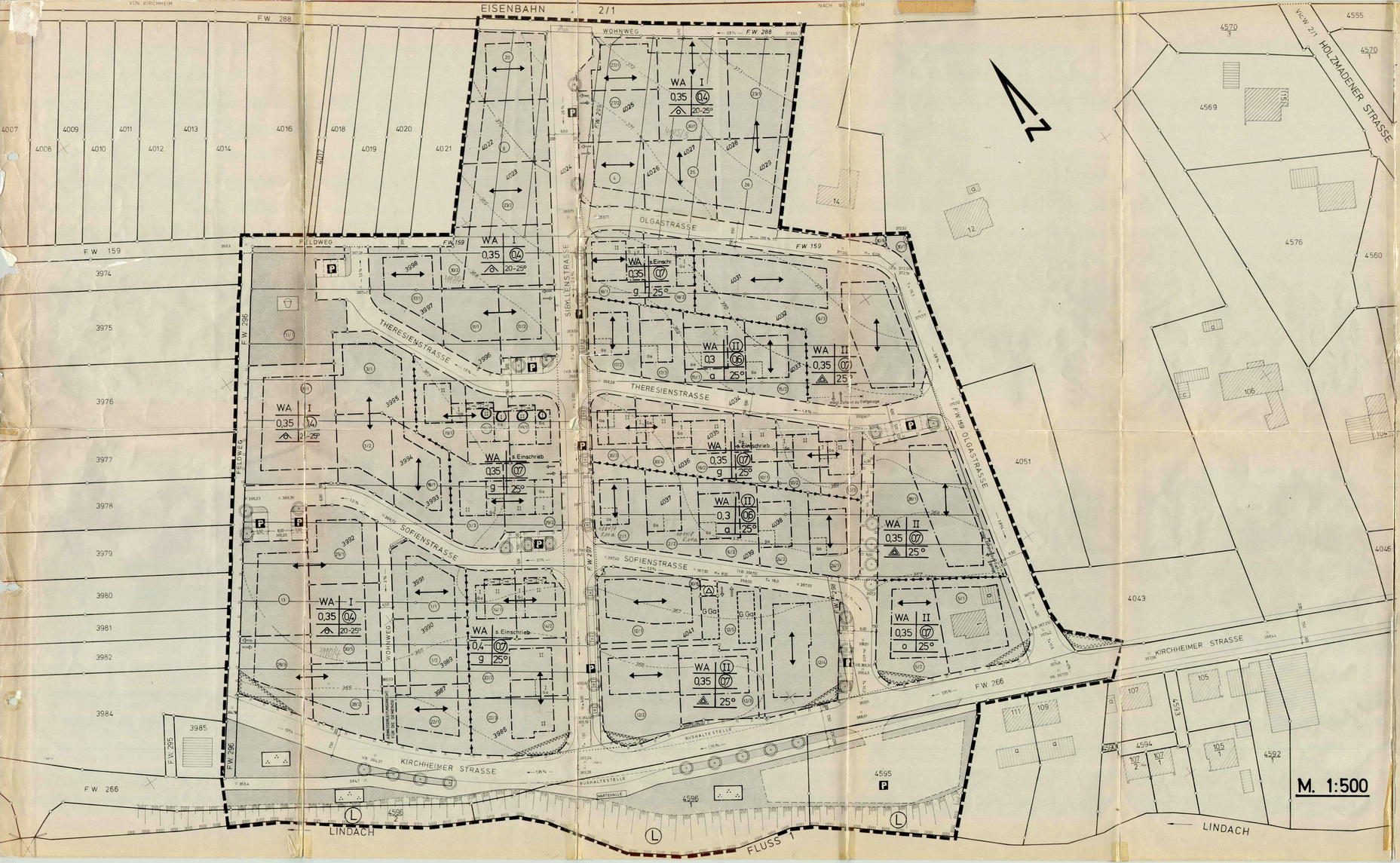

ZEICHENERKLÄRUNG

I. TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BBauG (Bundesbaugesetz) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 26. 11. 1968 und der LBO (Landesbauordnung) in der Fassung vom 20. 6. 1972 .

1. Art der baulichen Nutzung § 1–15 BauNVO

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO, Ausnahmen gemäß Absatz (3) sind nicht zugelassen.

1.2 Gem. § 4 (4) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Ausnahme: Es dürfen auch Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen erstellt werden, wenn die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen (erdüberdeckt) untergebracht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung § 16–21a BauNVO

entsprechend den Einschrieben im Plan

0,35 — 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) — jedoch höchstens entsprechend der im Bel. Plan ausgewiesenen überbaubaren Fläche, in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl.

07 — 2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

2.3 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen notwendiger Stellplätze und Garagen gem. § 21a (4) BauNVO unberücksichtigt.

2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (4) BauNVO

II - II — 2.5 Zahl der Vollgeschosse § 17 (4) BauNVO

zwingend – als Höchstgrenze

2.5.1 Maximale Gebäudehöhen (§ 111 (1) LBO in Verbindung mit § 9 (1) 1d BBauG) über festgelegten Gelände bei Festsetzung: Z = I 6,0 m, Z = II 8,5 m

2.6 Baugrenze (§ 23 BauNVO) gleichzeitig Abgrenzung unterschiedlicher Höhenzonung in der überbaubaren Grundstücksfläche.

2.7 Rücksprung der Baugrenze im Erdgeschoß.

3. Bauweise (§ 22 (1–4) BauNVO)

a — 3.1 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 abweichende Bauweise
abweichend von der offenen Bauweise ist einseitiger Grenzbau zugelassen (nicht nur von Garagen).
Maximale Traufhöhe auf der Grenze 3,75 m.

g — 3.3 geschlossene Bauweise
(nach Maßgabe der im Plan dargestellten Höhenzonung)

o — 3.4 Hausgruppen
Die Aufteilung dieser Gebiete in einzelne Flurstücke darf erfolgen, wenn von einem Architekten oder einer Architektengemeinschaft ein Gesamtentwurf vorliegt.

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

Firstrichtung

5. Dächer § 9 (2) BBauG in Verbindung mit § 111 LBO

5.1 In gesamten Geltungsbereich sind geneigte Dächer (Satteldächer und versetzte Pultdächer) vorgeschrieben. Dachneigung entsprechend den Einschrieben im Plan.
Ausnahme 1: In Festsetzungsbereich "geschlossene Bauweise" und "Hausgruppen" können eingeschossige Bauteile als begehbare Terrassen ausgebildet werden.
Ausnahme 2: Im Plan ausgewiesene Gemeinschaftsgaragen und Transformatorstationen mit Flachdach.

5.2 Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

6. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 1e BBauG in Verbindung mit § 69 und § 111 LBO

Ga — Garagen

Ga/a — Gemeinschaftsgaragen
Zu- und Abfahrten

6.1 Je Wohneinheit ist mind. ein KFZ-Stellplatz vorzusehen.

6.2 Notwendige Stellplätze sind als Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und dort, wo ausgewiesen, an den bezeichneten Stellen zu errichten.
Tiefgaragen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.

6.3 Im Festsetzungsbereich "offene Bauweise" sind Garagen im Hauptgebäude, oder mind. im baulichen Zusammenhang mit denselben zu erstellen.

6.4 Vor Garagen (Einzel- oder Sammelgaragen) ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Maximale Zufahrtslänge (außer Rampen zu Tiefgaragen) 8,0 m.

7. Verkehrsflächen § 9 (1) 3 + 4 BBauG

7.1 Wohnweg (nur von Anliegern befahrbar)

Straßenbegrenzungslinie mit Zu- und Abfahrtsverbot Gehweg

Fahrbahn mit gepl. Straßenhöhe und Gefällsangabe

FELDWEG — Feldweg (für Flurerschließung und als Gehweg)

P — Parkplatz bzw. Parkstreifen
Pflanzzwang für Straßenbäume
Verkehrsgrün

8. Grundstücke die von der Bebauung freizuhalten sind

Sichtfelder § 9 (1) 2 BBauG
Die eingezeichneten Flächen sind von jeder sichtbehinderndenNutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Maximale Pflanzhöhe 0,6 m über Fahrbahn.

9. Versorgungsflächen § 9 (1) 5 BBauG

Trafostation

10. Flächen die den Landschaftsschutz unterliegen § 9 (4) BBauG – siehe nachrichtliche Übernahme

II. LEGENDE

11. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 8 BBauG

11.1 Kinderspielplatz

11.2 Grünanlage

12. Freiflächengestaltung § 9 (1) 15 BBauG in Verb. mit § 111 (1) 6 LBO

12.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

12.2 Im Festsetzungsbereich "Hausgruppen" ist mit dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan vorzulegen.

12.3 Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als beidrseits eingewachsene Fnotengeflechte (Wildschutzzäune) mit einer max. Höhe von 0,8 m zul. Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen 0,5 m.

13. Niederspannungsfreileitungen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. § 111 (1) 3 und 4 LBO. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne ist möglich.

14. Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bel. Plans § 9 (5) BBauG

4032 — 15. Flurstücksgrenzen und Nummern lt. Liegenschaftskataster

570 — 16. Geplante Grenzen und Zuteilungsnummern der freiwilligen Baulandumlegung "Lange Morgen".

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Böschung samt Bepflanzung entlang Flur Nr. 1, Lindach, ist durch Verordnung des Landratsamts Nürtingen zum Schutze der Landschaftsbestandteile und Landschaftsteile in ehem. Kreis Nürtingen, vom 22. 10. 1942, geschützt.

ANMERKUNGEN

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 (BGBl. I Seite 1233), und die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20. 6. 1972.
2. Alle Höhenangaben beziehen sich auf das alte württ. System.
3. Die eingetragenen neuen Grenzen und Zuteilungsnummern (s. Text Nr. 16) sind das Ergebnis der bereits durchgeführten Verhandlungen der freiwilligen Baulandumlegung "Lange Morgen".
4. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisher gültigen Vorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft. Dies gilt insbesondere für den am 28. Juni 1971 vom Landratsamt Nürtingen genehmigten Bebauungsplan "Lange Morgen".

VERFAHRENSVERMERKE

Beschlußfassung durch den Gemeinderat	am 14. 12. 1973
Als Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt § 2 (6) BBauG	von 2. 1. 1974 bis 6. 2. 1974
Auslegung bekannt gemacht durch Mitteilungsblatt	am 20. 12. 1973
Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen § 10 BBauG	am 13. FEB. 1974
Genehmigt durch das Landratsamt Esslingen § 11 BBauG	am 22.11.1974 Erlaß Nr. 401-612.24 U
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt	vom 6.11.1974
Öffentlich ausgelegt § 12 BBauG	von 15.11.1974 bis 03.12.1974

1630

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. JANUAR 1965 (BGBl. I S. 21).

FÜR DEN ENTWURF:
7000 STUTTGART, DEN 14. DEZEMBER 1973
D. Jensen
STOCKBURGER-SPÄTH-DICKMANN
STADTPLANER SRL – ARCHITEKTEN BDA – 7 STUTTGART 80 – GLOCKENBLUMENSTR. 40

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER GEFERTIGT UND ZUM BEBAUUNGSPLAN AUSGEARBEITET:
7315 WEILHEIM AN DER TECK, DEN 14. DEZEMBER 1973
Lippmann
VERMESSUNGSBÜRO HANS LAPPARTIER
7315 WEILHEIM AN DER TECK – BISSINGER STRASSE 25 – TELEFON 775
7312 KIRCHHEIM UNTER TECK – SCHLOSSPLATZ 16 – TELEFON 44344

LANDKREIS ESSLINGEN
STADT WEILHEIM AN DER TECK

BEBAUUNGSPLAN LANGE MORGEN