LANDKREIS ESSLINGEN
GEMEINDE NOTZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"STANDSTAFFEL-
RAUHWIESE"

GEMARKUNG WELLINGEN PLANBEREICH NR. 91.05

P L A N U N G

AUFGESTELLT: KIRCHHEIM UNTER TECK, DEN 26.4.1983/
GEÄNDERT : 26.7.1983/
20.12.1983

GEZ. MAIER
(Bürgermeister)

GEZ. EISENSCHMID

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND ZUSTIMMUNG VORENTWURF	AM 10.5.1983	
BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNG § 2a ABS. 2 BBauG	AM 19.5.1983	
BETEILIGUNG DER BÜRGER § 2a ABS. 3 BBauG	VON 24.5.1983	BIS 24.6.1983
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELÄNGE § 2 ABS. 5 BBauG	VON 17.5.1983	BIS 30.6.1983
DEM ENTWURF HAT DER GEMEINDERAT ZUGESTIMMT	AM 26.7.1983	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 2 ABS. 6 BBauG	VON 5.9.1983	BIS 5.10.1983
SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BBauG	AM 20.12.1983	
GENEHMIGT GEMÄSS § 11 BBauG		
MIT ERLASS DES LANDRATSAMTES	VOM 14.2.1984	
IN KRAFT GETRETEN	AM 1.3.1984	

KIRCHHEIM UNTER TECK, DEN 5.3.1984

Für die Richtigkeit der Abschrift

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN 'STANDSTAFFEL - RAUHWIESE'

Gemeinde Notzingen
Gemarkung Notzingen
Flur Wellingen

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG § 1 - 21 a BauNVO	Entsprechend den Einschrieben im Plan. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
2. Zahl der Vollgeschosse	Entsprechend den Einschrieben im Plan.
3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG § 22 BauNVO a = abweichende Bauweise	Entsprechend den Einschrieben im Plan. a_1 = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig a_2 = nur Doppelhäuser und Hausgruppen H = Hausgruppen Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise gilt für Garagen folgendes: Abweichend von der offenen Bauweise sind Garagen in die Hauptbaukörper und deren Dachflächengestaltung einzubeziehen. Dabei sind nicht die in § 7 Abs. 3 LBO festgelegten Höhen- und Längenbeschränkungen einzuhalten. Als Grenzbau sind zulässig: Gebäude und Gebäudeteile, die nur Garagen einschließlich Nebenräume enthalten, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 4,00 m und an den Nachbargrenzen die mittlere Höhe nicht mehr als 3,00 m über der festgelegten Fußbodenhöhe betragen, die Grenzbebauung entlang der einzelnen Nachbargrenzen darf 9,00 m und insgesamt 15,00 m nicht überschreiten.
4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG	a) Hauptfirstrichtung im WA entsprechend den Einschrieben im Plan b) im Geltungsbereich WA 2 sind Firstrichtungen zwingend festgelegt. Nebenfirste sind nicht zulässig.
5. Mindestgröße, Mindestbreite der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG	Mindestgröße WA - I = 300 m², WA (II) = 190 m², WA_2 = 400 m² Für Hausgruppen ist eine Mindestbreite von 7,50 m festgelegt.
6. Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG	Garagen, überdeckte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür festgelegten Stellen zulässig.
6.1 Ausnahmen	Offene Stellplätze können ausnahmsweise in direktem Anschluß an die befahrbaren Verkehrsflächen zugelassen werden, wenn mindestens 50 % der Vorgartenfläche gärtnerisch gestaltet ist. Befestigung mit Spurplatten oder Rasengittersteinen.
Hinweis: notwendige Garagen und Stellplätze § 3 GaErl., § 69 Abs. 2 und 4 LBO	Je Hauseinheit 1 Garage oder überdeckter Stellplatz und 1 offener Stellplatz. Bei mehr als 1 Wohnung 1 Garage oder überdeckter Stellplatz und 1/2 offener Stellplatz. Bei Kleinwohnungen bis 35 qm Wohnfläche ist nur ein offener Stellplatz nachzuweisen.

offener Stellplatz nachzuweisen.

7. Höhenlage der baulichen Anlage
§ 9 Abs. 2 BBauG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen sind max. Erdgeschoßfußbodenhöhen.
Bei versetzten Geschoßen ist die Höhe im Eingangsbereich maßgebend.

8. Nebenanlagen
§ 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Fläche bis max. 15 qm zulässig, höchstens jedoch 10 % der überbaubaren Fläche.
Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind sie unzulässig.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfelder)
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bepflanzung, Benutzung und Bebauung über 0,70 m, gemessen vom Straßenniveau dauernd freizuhalten.

10. Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BBauG

pfg = Auf den zum Außenbereich grenzenden Grundstücken sind zur Eingrünung der Gebäude bodenständige Laubbäume, Heistern und Hecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zu pflanzen. Pro Grundstück sind in diesem Bereich mindestens 5 Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) auf stark wachsender Unterlage zu pflanzen.

pfg - pfb = Die im Plan gekennzeichneten Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Für dennoch entstehende Schäden im bestehenden Pflanzbestand ist in jedem Fall für entsprechenden Ersatz zu sorgen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den im Plan dargestellten Flächen Böschungen notwendig. Zum Bau des Straßenkörpers sind an den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,30 m und einer Tiefe von 0,4 m erforderlich. Zur vorübergehenden Inanspruchnahme dieser Flächen ist der Baulastträger befugt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BBauG, § 111 LBO

1. Dachform und Dachneigung
§ 9 Abs. 4 BBauG
§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Dächer sind als Satteldächer oder versetzte Pultdächer auszuführen.
Bei eingeschossigen Gebäuden ist die im Plan festgelegte Dachneigung auf mindestens 2/3 der überdachten Fläche einzuhalten. Dachaufbauten und Einschnitte sind auf max. 1/3 der Dachlänge beschränkt.

2. Farbgestaltung
§ 9 Abs. 4 BBauG
§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Im Gebiet entlang des Müllerweges und WA_2 sind für die Farbgebung der Fassaden und Dächer nur die Töne der Erdfarbenskala zu verwenden.
Dachdeckung Ziegel oder Betondachsteine in roter bis brauner Farbe. Glasierte Ziegel sind unzulässig.

3. Äußere Gestaltung
§ 9 Abs. 4 BBauG
§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß eine Gestaltungsabstimmung hinsichtlich Farbe, Material und Außendetails stattfinden. Die durchgehende Firstlinie bei Doppelhäusern und Hausgruppen darf max. 2/3 der Gesamtlänge betragen, höchstens jedoch 15,0 m.
Der Höhenversatz muß mindestens 0,50 m betragen.

4. Antennen; § 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Außenantennen sind unzulässig.

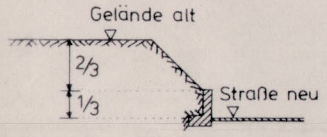
Versorgungsleitungen für Elektrizität
§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Die Versorgungsleitungen für Elektrizität sind im Erdreich verkabelt zu führen.

5. Gebäudehöhen
§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO
(Höchstmaß zwischen der im Plan festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren)

Geltungsbereich	Traufhöhe	Firsthöhe
WA I + I U WA_2 I, WA I	3,3	8,0
WA II, (II)	5,7	10,0

6. Einfriedigungen und Stützmauern
§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO



Fußmauern sind nur bei Straßeneinschnitten als notwendige Stützmauern zulässig; die Höhe darf max. 1/3 der Böschungshöhe betragen.
Tote Einfriedigungen sind nur ausnahmsweise als Maschendrahtzäune zugelassen. Sie müssen beidseitig eingepflanzt sein. Höhe des Zaunes max. 1,0 m. Abstand von der öffentlichen Fläche 0,3 m.
Auf den im Plan dargestellten Flächen sind keine Einfriedigungen zulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO

Veränderungen des natürlichen Geländes sind zulässig.
Abgrabungen und Aufschüttungen max. 1,0 m.

Ausnahme Aufschüttung:

Zwischen den Gebäuden und den angrenzenden öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ist mit dem anfallenden Aushubmaterial eine Geländemodellierung nach Maßgabe der Baugenehmigungsbehörde durchzuführen.

8. Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche
§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO

Die befestigte Anschlußbreite an die öffentliche Verkehrsfläche darf je Grundstück max. 5,0 m betragen.

9. Äußere Gestaltung
§ 111 Abs. 1 Nr. 6 BBauG

Auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind mind. 30 % gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Pro ar ist 1 Obstbaum (3/4 Stamm oder Hochstamm) zu pflanzen.

III. HINWEISE

1. Der felsige Untergrund im Plangebiet wird unterhalb 360 m ü. NN von Tonsteinen des Schwarzen Jura delta, mit einzelnen Kalksteinbanken, darüber aus schiefrigen Ton- und Mergelsteinen der Schwarze Jura epsilon gebildet.

   Im erstgenannten Bereich müssen die Fundamentsohlen mindestens 1,4 m unter Gelände liegen, um Bauwerksschäden durch Schrumpfen und Quellen der tonigen Verwitterungsdecke über dem Schwarzen Jura zu vermeiden.

   Bei Bauvorhaben auf der Hochfläche im Ausstrichbereich des Schwarzen Jura epsilon wird eine Baugrundberatung empfohlen.

2. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Gestaltung enthalten:

   Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze). Rasenflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern, Zäune und Abschirmungen, Nachweis der zu pflanzenden Bäume, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

Es gilt die BauNVO 1977 (BGBl. I S. 1763)
PlanZVO 1981 (BGBl. I S. 833)
BBauG, zuletzt geändert am 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949)
LBO, zuletzt geändert am 12. 2. 1980 (GBl. S. 116)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG hinzuweisen.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes
-zeichnerischer und schriftlicher Teil-
mit dem vom Gemeinderat beschlossenen
Bebauungsplan wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den
gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Notzingen, den 29. Februar 1984

GEMEINDE NOTZINGEN · LANDKREIS ESSLINGEN

Bürgermeister

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 1-11 BauNVO

WA — allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 BauNVO

0,8 — Geschoßflächenzahl GFZ

0,4 — Grundflächenzahl GRZ

II — Zahl der Vollgeschosse -Höchstgrenze-

(II) — -"- -Zwingend-

IU — Anzurechnendes Untergeschoß

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

H — nur Hausgruppen zulässig

ED — nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Gebäude-Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Fahrbahn

Gehweg

befahrbarer Wohnweg

Feldweg

P — Parkfläche

V — Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BBauG

Trafostation

FGan — Fernseh-Gemeinschaftsantenne

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Kinderspielplatz

Flächen für die Landwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG

Pflanzbindung
Pfb — §9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG

bestehender Baum

best. Gebusch

Pflanzgebot
Pfg — §9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG

zu pflanzender Baum

Naturdenkmal
ND — § 9 Abs. 6 BBauG

Flächen für Garagen
Ga — § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BBauG

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BBauG

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG

Einfriedigungen unzulässig

Grenze des Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BBauG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Abgrenzung

SD v. PD — Satteldach, versetztes Pultdach

EFH = 362,0 — Erdgeschoß - Fußbodenhöhe