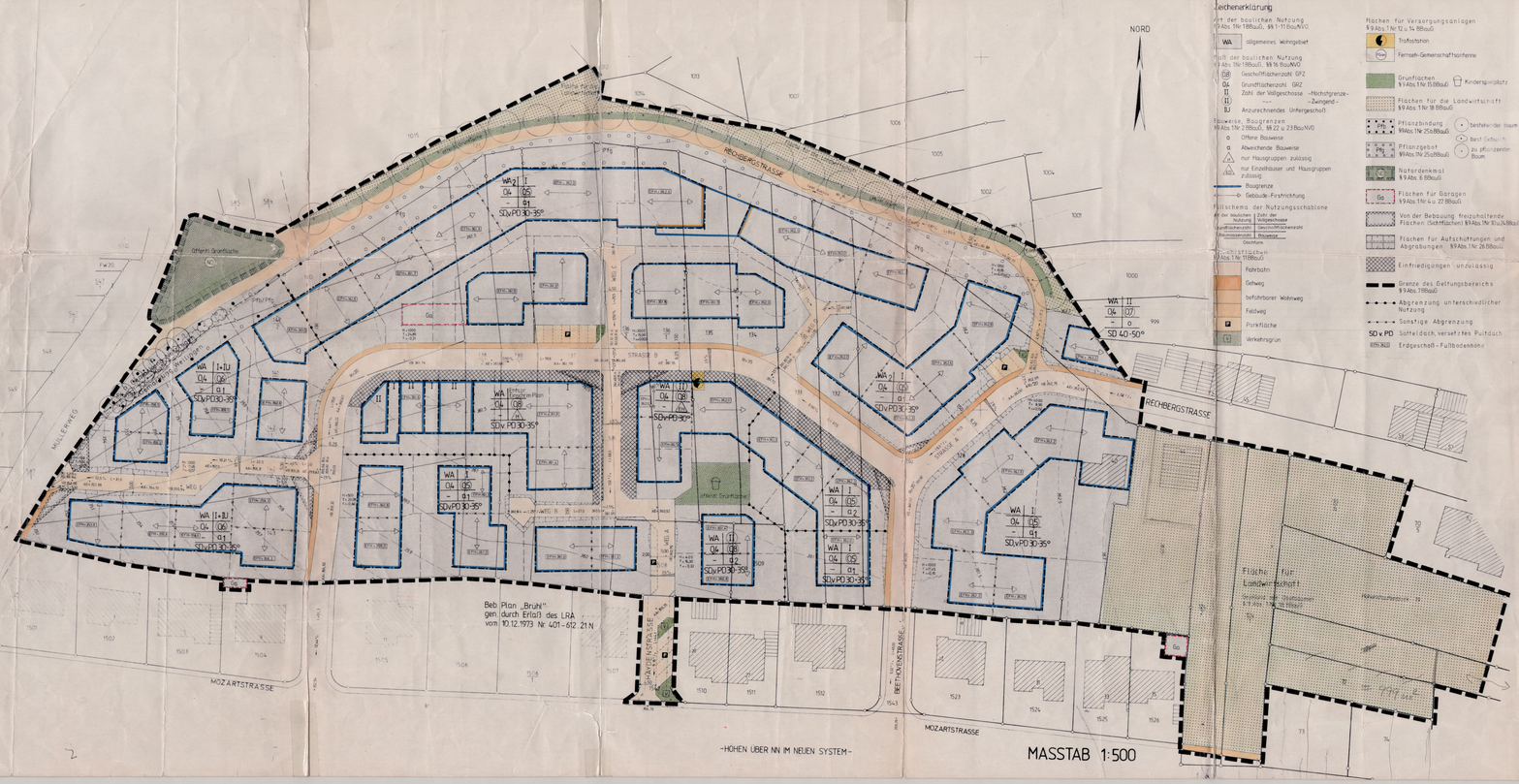


Zeichenerklärung

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

- (GB) — Geschoßflächenzahl GFZ
- 04 — Grundflächenzahl GRZ
- II — Zahl der Vollgeschosse -Höchstgrenze-
- (II) — -Zwingend-
- DJ — Anzurechnendes Untergeschoß

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

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- a1 — nur Hausgruppen zulässig
- a2 — nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Gebäude-Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone
(Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse / Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Bauweise / Dachform)

Sonstige Darstellungen
Abs. 1 Nr. 17 BBauG

- Fahrbahn
- Gehweg
- befahrbarer Wohnweg
- Feldweg
- Parkfläche
- Verkehrsgrün

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

- Trafostation
- Fernseh-Gemeinschaftsantenne

- Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG — Kinderspielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG
- Pflanzbindung — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG — bestehender Baum
- Pflanzgebot — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG — best. Gebüsch
- Naturdenkmal — § 9 Abs. 6 BBauG — zu pflanzender Baum
- Flächen für Garagen — § 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 — Erdgeschoß - Fußbodenhöhe

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „STANDSTAFFEL - RAUHWIESE"

Gemeinde: Notzingen
Gemarkung: Notzingen
Flur: Wellingen

In Ergänzung der Planeinschreibung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
§ 22 BauNVO

a = abweichende Bauweise

Entsprechend den Einschrieben im Plan. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

Entsprechend den Einschrieben im Plan:
a1 = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a2 = 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 Dachlückenbestattung einzubinden.
Dabei sind nicht die in § 7 Abs. 3 LBO festgelegten Höhen- und Längenbeschränkungen einzuhalten.
Als Grenzbau sind zulässig:
Doppelte und Einzelgaragen, die nur Garagen, ausschließlich Nebenräume enthalten, wenn die Gesamthöhe nicht mehr als 4,00 m und an den Nachbargrenzen die nichtere Höhe nicht mehr als 2,50 m über der festgelegten F.-Bodenhöhe betragen, die Grenzbebauung entlang der einzelnen Nachbargrenzen darf 8,00 m und insgesamt 15,00 m nicht überschreiten.
b) Hausgruppenbildung: Im WA entsprechend den Einschrieben im Plan.
In den Geltungsbereich WA 2 sind Firstrichtungen zwingend festgesetzt. Neben- und Anbauten sind zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

5. Mindestgröße, Mindestbreite der Baugrundstücke
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

Mindestgröße WA - I - 300 m²,
WA II 700 m², WA I - 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 Vorgärten/Hausgärten gärtnerisch gestaltet sind.

Hinweis:
notwendige Garagen und Stellplätze
§ 3 GaStV, § 69 Abs. 2 und 4 LBO

Je Hauseinheit 1 Garage oder überdeckter Stellplatz und 1 offener Stellplatz. Bei mehr als 3 Wohnungen 1 Garage oder überdeckter Stellplatz und 1/2 offener Stellplatz.
Bei Kleinwohnungen bis 35 qm Wohnfläche ist nur ein 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 am 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 im Plan gegebenen baulosen 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, Bewuchs und Bebauung über 0,70 m, gemessen vom Straßenniveau dauernd freizuhalten.

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

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

pflg - pfb

Die im Plan gekennzeichneten Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Für dennoch entstehende Schäden an bezeichneten Pflanzbestand ist in jedem Fall Ersatz gleichwertigen Ersatz zu liefern.

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 unmittelbare Stützmauern 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 Bauherr bereit zu verpflichten.

II. GRUNDSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BBauG, § 111 LBO

1. Dächerform und Dachneigung
§ 9 Abs. 4 BBauG
§ 111 Abs. 1 LBO

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

2. Fertigstellung
§ 9 Abs. 4 BBauG
§ 111 Abs. 1 LBO

Im Gebiet entlang der Mühlwiesen und WA 3 sind für die Fertigstellung der Fassaden und Dächer nur die Töne der Erdfarbenskala zu verwenden.
Dachdeckung Ziegel oder Betondachsteine in color bis braunen Farbtönen Ziegel rot-rotbraun.

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

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß eine Gestaltungseinheit hinsichtlich Farbe, Material und Außendetails sichergestellt werden. Die einheitliche Fassung 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

Fernsehgemeinschaftsantenne

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Geländeschnitte
§ 111 Abs. 1 Nr. 5 LBO
(Höchstzahl zwischen der im Plan festgelegten EFH und dem Schnittpunkt Außenwand - Unterkante Sparren)

Geländeschnitt	Traufhöhe	Firsthöhe
WA I / II	3,3	6,8
WA I		
WA II	5,7	10,0

6. Einfriedigungen und Stützmauern
§ 111 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Gelände alt / Gelände neu

Einfriedigungen sind nur als Straßenschutzzäune als Holzlattenzaun bis max. 1,0 m Höhe zulässig, die Höhe darf max. 1,5 m. Stützmauern sind nur als Straßenschutzzäune als Holzlattenzaun bis max. 1,0 m Höhe zulässig, die Höhe darf max. 1,5 m.
Tote Einfriedungen sind nur ausnahmsweise als Maschendrahtzaun zugelassen. Sie müssen hinterpflanzt 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. 1,5 m.

Auszahlme Aufschüttungen

Zwischen den Gebäuden und den angrenzenden öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ist nur dem anstehenden Aushubmaterial eine Geländeänderung nach Maßgabe der Baugenehmigungsbehörde durchzuführen.

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

Die tiefergelegte Anschlußhöhe 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 des Grundstücks sind mindestens 30 % gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Pro je ur 1 Obstbaum 13-5 Stämm oder Hochstamm zu pflanzen.

III. HINWEISE

Der tiefste Untergrund im Plangebiet wird unterhalb 360 m ü. NN von Tonsteinen des Schwarzen Jura delta, mit einzelnen Kalksteinbänken, darüber aus schwarzgrauen Ton- und Mergelsteinen des Schwarzen Jura epsilon gebildet. Im westgegenüberen Bereich reagen die Fundamentsohlen mindestens 1,4 m unter Gelände liegen, um Bauwerksschäden durch Schwingeln und Quellen der tonigen Verwitterungsdecke über dem Schwarzen Jura zu vermeiden.
Bei Bauvorhaben auf der Hochfläche im Anstich oberhalb des Schwarzen Jura epsilon wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

1. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellung zur Gestaltung enthalten:
Aufteilung des Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze), Rasenflächen mit Bepflanzungsarten (Hag, Rasen, Zonie und Abschirmungen, Nachweis der zu pflanzenden Bäume, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung.

Im baulichen Bereich Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften insoweit durch nachfolgende Gestaltungsvorschriften aufgehoben.

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

Im innerhalb der nachstehen Gestaltungsbereiches eingetragenen Flächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

Im Plangebietsumgebenden sind die aufzuführenden Firmen auf die Mandatsfrist 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

Bürgermeister

LANDKREIS ESSLINGEN
GEMEINDE NOTZINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"STANDSTAFFEL - RAUHWIESE"

GEMARKUNG WELLINGEN — PLANBEREICH NR 91.05

PLANUNG

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 § 2 ABS. 2 BBauG	AM	19.5.1983
BETEILIGUNG DER BÜRGER § 2a ABS. 6 BBauG	VOM	24.5.1983 BIS 24.6.1983
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE § 2 ABS. 5 BBauG	VOM	17.5.1983 BIS 30.6.1983
OEM ENTWURF HAT DER GEMEINDERAT ZUGESTIMMT	AM	26.7.1983
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 2 ABS. 6 BBauG	VOM	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 6.3.1984

Für die Richtigkeit des Abdrucks

Unterschrift