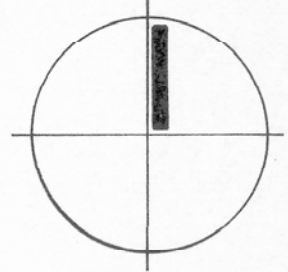


# **BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ZEILFELD**

KREIS:  
GEMEINDE:  
GEMARKUNG:

ESSLINGEN  
STADT AICHTAL  
AICH



Genehmigt  
Esslingen a. N., den 14. Jan. 1983  
LANDRATSAMT ESSLINGEN



## T E X T T E I L

In Ergänzung der Planzeichen, Planeinschriebe und Planfarben wird folgendes festgesetzt.

### 1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG i.d.F. v. 6.7.1979 BauNVO i.d.F. v. 15.9.1977 PlanZVO i.d.F. v. 30.7.1981 LBO Baden-Württemberg v. 6.2.1980)

#### 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht  
zulässig.

#### 2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG, § 17 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten

GRZ = die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

GFZ = die Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO können Flächen-  
anteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Garagen und  
Stellplätzen hinzugerechnet werden (§ 21 a (2) BauNVO).  
Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen,  
die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.  
(§ 21 a (5) BauNVO)

#### 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 18 BauNVO i. V. mit § 2 LBO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten

Ⓘ = Ein Vollgeschoß, zwingend festgesetzt

Ⓜ = Zwei Vollgeschosse, zwingend festgesetzt

I + U = Ein Vollgeschoß, sowie ein zusätzliches anrechenbares  
Vollgeschoß im Untergeschoß

I + D = Ein Vollgeschoß, sowie ein zusätzliches anrechenbares  
Vollgeschoß im Dachgeschoß

## 2.4 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten

- g = Reihenhausbauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- a = Gartenhofbauweise - abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.  
Die Gebäude werden als Gartenhofhäuser im Sinne der geschlossenen Bauweise errichtet. Entlang den Grenzen gegen die Nachbargrundstücke und die öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Forderungen des § 17 (2) BauNVO durch geeignete Maßnahmen der Einblick in den Gartenhof zu verhindern.



- = offene Bauweise § 22 (2) BauNVO  
Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



- = offene Bauweise § 22 (2) BauNVO  
Nur Hausgruppe zulässig

## 2.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind im Plan verbindlich festgesetzt.

## 2.6 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BBauG)

Das im Lageplan dargestellte Bauschema gilt als Richtlinie, die durch Pfeileintragung festgesetzte Hauptfirstrichtung ist verbindlich.

## 2.7 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich in:

Fahrbahnen,  
öffentliche Stellplätze,  
Gehwege, Fußwege  
Verkehrsgrünflächen  
verkehrsberuhigte Bereiche (§ 42 (4 a) StVO) mit besonderer im Plan dargestellter Belagsgestaltung.

## 2.8 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 (5) BBauG)

In den besonders gekennzeichneten Plangebieten sind die Fenster der Wohn- und Schlafräume an den der B 312 abgewandten Seiten anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind Wohn- und Schlafräume mit schalldämmenden Fenstern und einer schallgedämmten Lüftungsmöglichkeit zu versehen.

## 2.9 PFLANZGEBOT (§ 9 (1) 25 a BBauG i.V.m. § 9 (1) 15 BBauG )

Durch Planeinzeichnung sind Straßenrand- und Platzbepflanzungen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Sie werden in Form von hochwachsenden Laubbäumen gepflanzt.

## 2.10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BBauG)

Die durch Planeinzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche am Ende der Straße "Im Zeilfeld" wird als Spielplatz mit Spielgeräten für Kleinkinder angelegt und bepflanzt.

## 2.11 FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) 4 BBauG)

Sind durch Planeinschrieb auf den Baugrundstücken Flächen für Garagen (Ga, GaU) festgesetzt, so sind diese innerhalb dieser Flächen zu errichten.

## 2.12 NEBENANLAGEN (§ 14 (1) BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um bauliche Anlagen handelt mit Ausnahme der nachfolgend genannten in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig § 14 (2) BauNVO bleibt unberührt.

Zulässige Nebenanlagen sind:

1. An den im Plan besonders dargestellten Bereichen sind Stützmauern zulässig. Das Höchstmaß zwischen Gehweg und Oberkante Stützmauer beträgt 1,5 m.
2. Sichtschutzanlagen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m über Gelände zulässig. Werden sie entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet, so ist davon ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

## 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

### 3.1 GRENZ-, FENSTER- UND GEBÄUDEABSTÄNDE nach §§ 7 - 9 LBO

### 3.2 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHGESTALTUNG (§ 111 (1) 1 LBO)

Entsprechend den Planeinschrieben. Es bedeuten:

FD = Flachdach, eben mit Kiesschüttung.  
Aufklappungen sowie technisch notwendige Aufbauten sind zulässig.

SD = Satteldach mit einer Dachneigung von 30°.  
Die Dacheindeckung ist nur zulässig mit Ziegeln in rot bis rotbrauner Tönung.

GaU = Garagen mit beplanzter Erdüberdeckung

### 3.3 FREILEITUNGEN (§ 111 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind nicht zulässig.

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Architectural drawing of a building facade. The drawing shows a section with a red and white checkered pattern and a green dotted pattern. Dimensions are indicated as 0.5 and 4.50.

### Straßenfläche

### - Private Stellplätze

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG)


0,5   4,50   0,5

## Pflasterstreifen

### Pflasterbelag

Baumscheiben aus Naturpflaster

Verkehrsgrünfläche i.S.v. § 127(2) 3 BBauG



GA  
bzw.  
GaU

Gal

1000

---

---

A diagram of a light fixture. It consists of a rectangular box with a light bulb symbol inside. A horizontal line extends from the right side of the box, ending in a small circle with a horizontal line through it, representing a plug. A vertical line extends from the bottom of the box, representing a switch or a connection point.

Fläche für Spielgeräte (§ 9(1)2 BBauG)

□ □ □ □ □ □ □



Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25a BBauG)

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM, DACHNEIGUNG

## VERFAHRENSVERMERKE

ALS ENTWURF vom Gemeinderat festgestellt am .....

ALS ENTWURF gem. § 2a Abs. 6 BBauG ausgelegt vom .....bis.....

Auslegung bekannt gemacht am .....durch.....

ALS SATZUNG gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am .....

GENEHMIGT gem. § 11 BBauG am .....

AUSGELEGT gem. § 12 BBauG vom .....bis.....

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am. 3.2.83 durch Ausblatt.....

IN KRAFT GETRETEN am 3.2.83.....