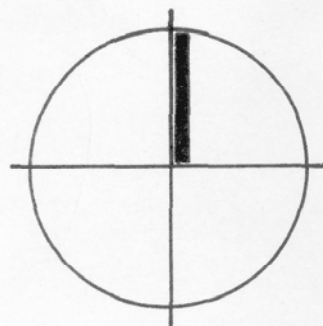


BEBAUUNGSPLAN M 1:500

WECKHOLDER

KREIS	ESSLINGEN
GEMEINDE	STADT AICHTAL
GEMARKUNG	AICH U. GRÖTZINGEN



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

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

2.0 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 i.d.F.v. 6.2.1980)

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

Planteilgebiet A: = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
stockwerksweise Gliederung
(§ 9 (3) BBauG i.V. mit § 1 (7) BauNVO)

zulässig sind:

Im EG: Nutzungen entsprechend
§ 6 (2) 2,3,4 BauNVO

Im 1.OG: Nutzungen entsprechend
§ 6 (2) 1,2,3,4 BauNVO

Im 2.OG
+ DG: Nutzungen entsprechend
§ 6 (2) 1 BauNVO

Planteilgebiet B: Baugrundstücke für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)
Zweckbestimmung entsprechend der Planzeichen, es bedeuten:



= Anlagen für kirchliche Zwecke



= Anlagen für kulturelle Zwecke



= Anlagen für sportliche Zwecke

Planteilgebiet C: Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Mit den Nutzungen Wohnen, Landwirtschaft und Werkstätten.
Zulässig sind entsprechend den Planeinschrieben:

= Anlagen zur Unterbringung Behinderter
(Wohnhäuser)

= Anlagen zur Beschäftigung Behinderter
(Beschützende Werkstätten)

= Anlagen für die Landwirtschaft

Planteilgebiet D: = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO
sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht zulässig.

2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 17 BauNVO)

Entsprechend der Planeinschriebe. Es bedeuten:

GRZ: die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ: die Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

BMZ: die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Das zulässige Maß der Baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 LB0)

Entsprechend der Planeinschriebe. Es bedeuten:

I + U = 1 Vollgeschoß sowie ein anrechenbares Vollgeschoß im UG. Gebäude mit der Ausweisung I + U können talseitig zweigeschossig und bergseitig eingeschossig erstellt werden.

II = 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (III) = zwingend

II + D = 2 Vollgeschosse sowie ein zusätzliches anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß

III + D = 3 Vollgeschosse sowie ein zusätzliches anrechenbares Vollgeschoß im DG

2.4 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Entsprechend der Planeinschriebe. Es bedeuten

o = offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO



= offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Siehe auch Ziffer 2.14.

g = geschlossene Bauweise entsprechend § 22 (§) BauNVO

a = abweichende Bauweise, abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

2.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BBauG)

Die Firstrichtung bzw. die Gebäudehaupttrichtung ist entsprechend der Pfeileintragung im Plan anzuordnen.

2.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden im Baugenehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgesetzt.

2.7 HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BBauG)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planeinzeichnungen in:

Fahrbahnen, Gehwege und Verkehrsgrünflächen.

Die Abgrenzung dieser einzelnen Flächen untereinander kann in Anpassung an die Bedürfnisse des Straßenausbaus im Rahmen des § 125 BBauG abgeändert werden. Die Höhenlage der Verkehrsflächen wird verbindlich festgesetzt und ist bei der Ausführung baulicher Anlagen zu beachten.

2.8 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) 26 BBauG)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen, deren Länge und seitliche Ausdehnung im Lageplan dargestellt ist, erforderlich.

2.9 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind soweit es sich um bauliche Anlagen handelt in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.10 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BBauG)

Gedeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten, der nicht durch Abschränkungen irgendwelcher Art gegen die öffentlichen Verkehrsflächen abgetrennt werden darf.

Im Planteilgebiet B sind Stellplätze nur auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. In den übrigen Planteilgebieten sind Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.11 MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die durch Planeinschrieb gekennzeichnete Fläche (Ltr) ist belastet mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Aichtal. Diese Fläche ist freizuhalten von jeglicher Bebauung. Sie darf nicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

2.12 PFLANZGEBOT (§ 9 (1) 25 a BBauG)

Die durch Planeintrag festgesetzten Straßenrandbepflanzungen werden als hochwachsende einheimische Laubbäume gepflanzt und unterhalten; das im Lageplan festgesetzte Pflanzgebot ist als zusammenhängende dichte Pflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

2.13 SICHTFELDER (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die im Plan dargestellten Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Anpflanzungen und Einfriedigungen sind auf eine max. Höhe von 0,6 m über der öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.

2.14 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 3 BBauG)

Im Planteilgebiet D darf die Mindestgröße der Baugrundstücke 325 m² nicht unterschreiten. Doppelhäuser dürfen nur auf Grundstücken, die größer als 650 qm sind, erstellt werden.

2.15 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BBauG)

Durch Planeinzeichnung ist eine Fläche für einen Kinderspielplatz festgesetzt. Der Kinderspielplatz wird mit Spielgeräten ausgestattet, angelegt und bepflanzt.

Durch Planeinzeichnung ist eine Fläche für einen Bolzplatz festgesetzt. Der Bolzplatz ist nach seiner Herstellung mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen einzupflanzen.

3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BBauG i.V. mit § 111 LBO)

3.1 GRENZ-, FLNSTER- UND GEBÄUDEABSTÄNDE nach §§ 7 - 9 LBO

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

Entsprechend den Planeinschriften. Es bedeuten:

GD = Geneigtes Dach

SD = Satteldach

Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Flachdächer zulässig, wenn sie entweder als Dachterrassen genutzt oder als bepflanzte Dachflächen ausgeführt werden.

3.3 DACHGESTALTUNG (§ 111 (1) 1 LBO)

Die Dachdeckung bei geneigten Dächern ist ausschließlich mit Ziegeln in rot bis rotbrauner Tönung zugelassen. Bei den Gewächshäusern im Planteilgebiet C sind Glasdächer zulässig, Foliendächer sind nicht zugelassen.

3.4 GEBAUDEHÖHEN (§ 111 (1) 1 LBO)

Folgende Gebäudehöhen werden als Höchstgrößen festgesetzt:

Planteilgebiet B: Anlagen für kirchliche Zwecke.

Die Gebäudehöhe wird mit Ausnahme eines zu errichtenden Kirchturmes festgesetzt auf max. 15,0 m über bestehendem Gelände.

Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Gebäudehöhe der Sporthalle wird festgesetzt auf max. 10,0 m über bestehendem Gelände.

Planteilgebiet C: Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt auf 11,50 m über EFH.

Planteilgebiet D: Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) wird festgesetzt auf 3,20 m über EFH.

Die max. Firsthöhe wird festgesetzt auf 6,50 m über EFH.

3.5 EINFRIEDIGUNGEN UND GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 111 (1) 6 LBO)

Einfriedigungen sind nur als beiderseits eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) zulässig. Die Knotengeflechte (Wildschutzzäune) sind mit Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestabstand der Knotengeflechte von der öffentlichen Verkehrsfläche 0,5 m. Einfriedigungsmauern sind nicht zugelassen.

Bei der Einpflanzung der Einfriedigungen ist auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen, zu verzichten. Statt dessen

sind heimische Wildhecken (lockere Gehölz- und Staudenbepflanzung), die durch einen gelegentlichen Pflegeschnitt gut zu unterhalten sind, zu verwenden.

Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke müssen mit Bäumen, Sträuchern, Rasenflächen angelegt und unterhalten werden.

Stellplätze müssen durch farblich differenzierte Bodenbeläge gegliedert und gegen Einblick aus der Umgebung in geeigneter Weise angepflanzt werden.

Müllbehälter dürfen nur in Verbindung mit den Grundstückszufahrten aufgestellt werden. Sie sind in die bauliche Gestaltung in geeigneter Weise einzubeziehen.

Die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde (§ 9 (1) 21 BBauG) festgesetzten Flächen dürfen nicht mit Mauern bebaut und nicht mit hochwachsenden Bäumen bepflanzt werden. Ihre natürliche Geländeoberfläche darf nicht mehr als 0,5 m aufgeschüttet werden.

3.6 FREILEITUNGEN (§ 111 (1) 3,4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldefreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig

4.0 HINWEISE

4.1 LÄRMSCHUTZ (§ 9 (5) BBauG)

In den der B 312 zugewandten Bauzonen sind zum Schutz gegen den von der Verkehrsstraße ausgehenden Verkehrslärm Vorkehrungen (Grundrißgestaltung, bauliche Maßnahmen) zu treffen, die gewährleisten, daß die Richtwerte des Lärmbekämpfungserlasses in der jeweils geltenden Fassung sinngemäß eingehalten sind.

4.2 Zur Beurteilung der Höhenlage der Gebäude sind den Bauanträgen zwei Geländeschnitte jeweils entlang des Hausgrundes von einem Sachverständigen gemäß § 79 (2) LBO mit gestrichelter Eintragung des Baukörpers und eingezeichneter EFH-Höhe beizulegen.

4.3 Erforderliche Stellplätze pro Wohnung 1,5 mindestens jedoch 2 STP.

4.4 Höhenangaben beziehen sich auf "Neues System".

Unterirdische Versorgungsleitungen und dergleichen sind dem Planfertiger nicht bekannt und in vorliegendem Plan nicht enthalten.

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den aufgrund von § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Genehmigt
Esslingen a. N., den 20.12.82
LANDRATSAMT ESSLINGEN



Nowatzki

VERFAHRENSVERMERKE

ALS ENTWURF vom Gemeinderat festgestellt am

ALS ENTWURF gem. § 2 a 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 20.12.82

AUSGELEGT gem. § 12 BBauG vom bis

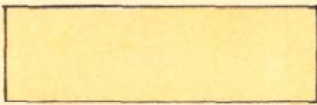
Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 13.1.83 durch

IN KRAFT GETRETEN am 13.1.83

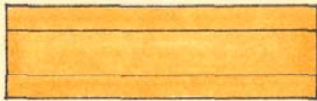
ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BBauG)



Straßenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



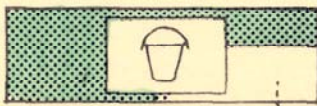
Gehwegfläche
Wegefläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Fläche für Parkierung



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



Kinderspielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
... FLÄCHE FÜR SPIELGERÄTE



Baugrundstück für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)



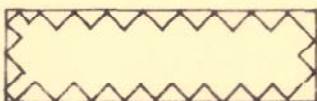
Grenze unterschiedlicher Festsetzungen



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)



Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)



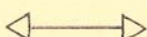
Pflanzgebot für dichte, geschlossene
Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)



Pflanzgebot für Straßenrandbepflanzung
(Einzelbäume) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)



Trafostation



Firstrichtung, Gebäudehauptrichtung

ART DER NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	Füllschema
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	
BAUWEISE	DACHFORM U. DACHNEIGUNG	