GEMEINDE
BALTMANNSWEILER
KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
BRÜHL I + II
M 1:500

Genehmigt
Esslingen a. N., den 09. Feb. 1984
LANDRATSAMT ESSLINGEN
Höfer

Als Entwurf	(§ 2 BBauG)	Bekanntmachung des Bürgermeisteramtes vom .....
		Öffentlich ausgelegt vom ..... bis .....
		.....
Als Satzung	(§ 10 BBauG)	vom Gemeinderat beschlossen am .....
		Niederschrift-Nr. .....
Genehmigt	(§ 11 BBauG)	Landratsamt mit Erlaß vom ..... Nr. .....
In Kraft getreten	(§ 12 BBauG)	lt. Bekanntmachung des Bürgermeisters vom 17.2.84 .....
Öffentlich ausgelegt		vom ..... im Rathaus.

Gefertigt: Stuttgart, 24. Juni 1982
Geändert: Stuttgart: 23. September 1982
Stuttgart 05. Mai 1983
Stuttgart 03. November 1983

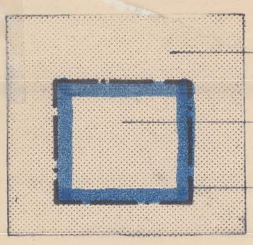
STOCKBURGER · SPATH · DICKMANN
STADTPLANER BDA · ARCHITEKTEN BDA
7000 STUTTGART 1 · HACKLÄNDERSTRASSE 45

Planzeichen	Zeichenerklärung	Rechtsbezug

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9(7) BBauG



Nicht überbaubare Grundstücksfläche — § 9(1)2 BBauG

überbaubare Grundstücksfläche — § 23(3) BauNVO

Baugrenze

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe Textteil Ziff. 1.2) — § 4 BauNVO

WA¹ — Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen zulässig (siehe Textteil Ziff. 1.3) — § 4 BauNVO

MI — Mischgebiet (siehe Textteil Ziff. 1.4) — § 6 BauNVO

Z=I — Zahl der Vollgeschosse (siehe Textteil Ziff. 1.5) — § 17(4) BauNVO

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)) siehe Textteil

(0.6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)) Ziff. 1.6 — § 17(1) BauNVO

o — offene Bauweise (siehe Textteil Ziff. 1.8) — § 22(2) BauNVO

SD — Satteldach siehe Textteil Ziff. 2.1) — § 111(1) LBO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16(5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

GBH — Gebäudehöhe siehe Textteil Ziff.1.7 — § 16(3) BauNVO

Verkehrsflächen — § 9(1)11 BBauG

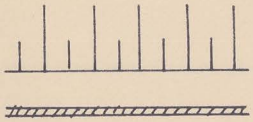


Fußweg

Fahrstraße

Flächen für gemischten Fahr- und Fußgängerverkehr

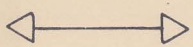
Verkehrsgrün



Böschung)
Stützmauern) siehe Textteil Ziff. 1.9 § 9(1)26 BBauG



Bestehende Garage § 9(1)4 BBauG
(siehe Textteil Ziff. 1.10



Hauptfirstrichtung § 9(1)2 BBauG

Textteil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen BBauG / BauNVO

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

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Ausnahmen gemäß § 4(3) sind nicht zugelassen.

1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA 1) § 4(3)1 BauNVO
Ausnahmsweise werden nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.

1.4 Mischgebiet § 6 BauNVO
Ausnahmen nach § 6(3) sind nicht zulässig.

1.5 Zahl der Vollgeschosse § 17(4) BauNVO
Bei der Festsetzung Z = I ist 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig.
Bei der Festsetzung Z = II sind 2 Vollgesch. als Höchstgrenze zulässig.

1.6 Die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gelten entsprechend den Einschrieben im Plan, jedoch höchstens entsprechend der im Plan ausgewiesenen überbaubaren Fläche in Verbindung mit der zulässigen Geschoßzahl. § 17(1) BauNVO

1.7 Die im Plan eingeschriebene GBH ü.NN. § 16(3) BauNVO
darf mit der Oberkante First nicht überschritten werden.

1.8 Bauweise § 22(2) BauNVO
offene Bauweise
zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

1.9 Böschungen und Stützmauern die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig sind. § 9(1)26 BBauG

Lage der Böschungen und Stützmauern siehe Eintragung im Plan. Die Höhe der Stützmauern und der Böschungen und die Neigung der Böschungen sind dem Straßenbau-Entwurf des Büros Spieth vom Jan. 1982 mit den Änderungen vom Juni 1982 und Mai 1983 zu entnehmen.

1.10 Oberirdische Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 9(1)4 BBauG
Ausgenommen sind die mit Ga gekennzeichneten bestehenden Garagen. Notwendige und zusätzliche Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig
- im Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen
- im Anschluß an Garagenvorplätze.

für Flachdachte Stellplätze im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Zulassung nach § 22 15 BauNVO erforderlich.

1.11 Pflanzbindungen § 9(1)25 BBauG

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der bestehende Bewuchs zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen LBO /Baden-Württ.

2.1 Satteldach (SD) § 111(1) LBO
Dachneigung siehe Einschrieb im Plan.

2.2 Sämtliche baulichen Anlagen sind mit Satteldächern in rotbrauner Ziegeldeckung auszuführen. § 111(1) LBO
Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.
Garagen, die nicht unter einem gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude oder erdüberdeckt sind, sind mit Satteldächern auszuführen.
Dachneigung ab 15°.
Davon ausgenommen sind bestehende Garagen.

2.3 Sämtliche Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln. § 111(1)4 LBO

3. Hinweise

3.1 Der Baugrund besteht aus Knollenmergel, der von Lehm- und Lias-Hangschutt überdeckt ist.
Es wird auf das Gutachten des Geologischen Landesamtes vom 20.Juni 1976 und vom 24.Januar 1979 sowie die Stellungnahme vom 11.August 1982 verwiesen. Für jedes Bauvorhaben ist ein ing.-geol. Gutachten im Einvernehmen mit dem Geologischen Landesamt zu erstellen. Dies gilt auch für die Flächen östl.Brühlstraße 1-5 sowie südlich der Pfarrstraße 46. KBM

3.2 Die außerhalb des Geltungsbereiches dargestellten Baugrenzen sind unverbindlich.