

GEMEINDE BALTMANNNSWEILER

KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

BRÜHL III + IV

M 1:500

BEIPLÄNE STRASSENBAU

Genehmigt
Esslingen a. N., den 29 JUNI 87
LANDRATSAMT ESSLINGEN



[Handwritten signature]
Schmid

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	(§ 2(1) BBauG)	am 2.5.85
Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt	(§ 2(1) BBauG)	am 21.6.85
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	(§ 2a(1-5) BBauG)	am 19.7.85
Als Entwurf öffentlich ausgelegt	(§ 2a(6) BBauG)	18.3.86 bis 18.4.86 vom 4.11.86 bis 4.12.86 und vom
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt.		am 7.3.86 u. 24.10.86
Als Satzung beschlossen	(§ 10 BBauG)	am 30.4.87
Genehmigt durch das Landratsamt Esslingen	(§ 11 BBauG)	am 29.6.87 AZ. 411-612.21
In Kraft getreten		am 10.7.87
Durch Bekanntmachung (Reichenbacher Anzeiger) im Mitteilungsblatt.		10.7.87 vom
Zur Einsicht bereitgehalten beim Bürgermeisteramt im Rathaus.		10.7.87 ab

Gefertigt: 18.2.86

Beurkundet, den 30.4.1987

STOCKBURGER · SPÄTH · DICKMANN
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA
HACKLÄNDERSTR.23 · STUTTGART 1



Manfred Ziegler
Bürgermeister-Stellvertret.

Stuttgart, den 9.10.86
geändert: 21.10.86

Stockburger

[Handwritten signature]
ausgefertigt, den 10.7.1987

Planzeichen

Zeichenerklärung

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung
Gebäudehöhe	

Füllschema der Nutzungsschablone

Anzahl der Wohneinheiten



Allgemeines Wohngebiet
siehe Textteil Ziff. 2.1.1

Z=1

1 Vollgeschoß
siehe Textteil Ziff. 2.2.1

0.3

Grundflächenzahl (GRZ)
siehe Textteil Ziff. 2.2.2

0.5

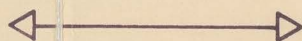
Geschoßflächenzahl (GFZ)
siehe Textteil Ziff. 2.2.2

a

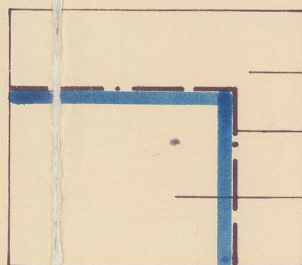
abweichende Bauweise
siehe Textteil Ziff. 2.3.1

44.9.00 (Beispiel)
GBH

Gebäudehöhe über NN
siehe Textteil Ziff. 2.5



Hauptfirstrichtung
siehe Textteil Ziff. 2.4



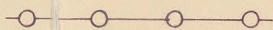
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche



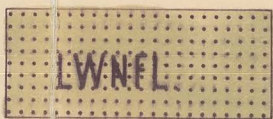
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



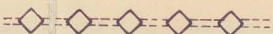
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.



Landwirtschaftliche Nutzfläche
siehe Textteil Ziff. 2.7



Abwasserkanal unterirdisch

§ 9 (1)14 BBauG



Leitungsrecht (3,00 m breit)
siehe Textteil Ziff. 2.10



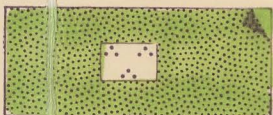
Regenüberlaufbecken
unter Gelände

§ 9 (1)14 BBauG



Trafostation

§ 9 (1)12 BBauG



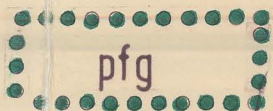
Öffentliche Grünfläche
Grünanlage

§ 9 (1)15 BBauG



Kleinkinderspielplatz

§ 9 (1)15 BBauG



Pflanzgebot zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern
siehe Textteil Ziff. 2.8.1
und 2.6.3

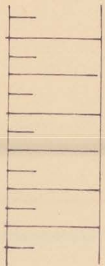
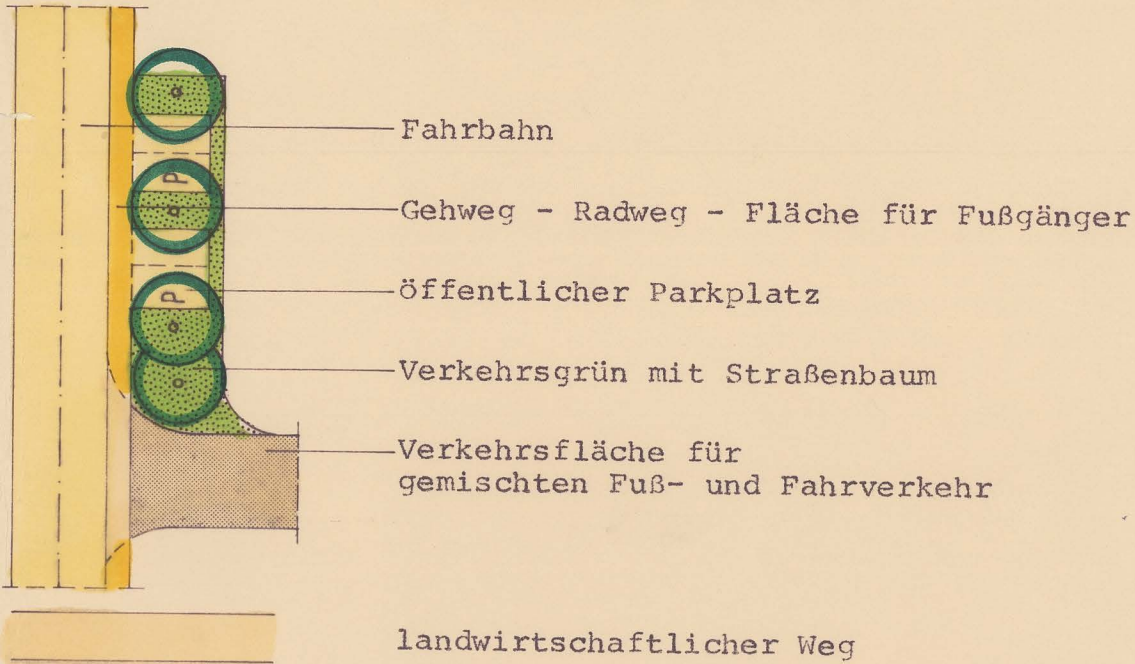


Pflanzgebot für hochstämmigen Baum
auf öffentlicher Grünfläche
siehe Textteil Ziff. 2.8.3



Pflanzgebot für Straßenbaum
siehe Textteil Ziff. 2.8.4

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen § 9 (1)11 BBauG
 besonderer Zweckbestimmung
 siehe Textteil Ziff. 2.9



Böschungen, die zur Herstellung
 der Verkehrsflächen notwendig sind.
 (siehe Textteil 2.9.1)

Lage der Böschungen siehe Eintragung
 im Plan.

Die Höhe der Böschungen und die Neigung
 der Böschungen sind dem Straßenbau-
 Entwurf des Büros Spieth
 zu entnehmen. Diese Angaben sind Bestandteil
 des Bebauungsplans (§ 9(1)26 BBauG).

Grenze des räumlichen Geltungs-
 bereiches und Flächenbegrenzung,
 innerhalb der bei ihrer Bebauung
 besondere bauliche Vorkehrungen,
 wie sie sich aus den Gutachten
 vom 20.6.76, 13.6.78, 24.1.79 und
 Stellungnahmen vom 5.2.82, 11.8.82
 und 12.8.86 des Geologischen Landes-
 amtes, sowie dem Aktenvermerk des
 Büros Stockburger.Späth.Dickmann
 vom 28.8.86 ergeben, erforderlich
 werden, gleichzeitig Grenze des räum-
 lichen Geltungsbereichs für das "Bautechn.
 Bodengutachten", Prof.Ast, vom 29.12.86.

§ 9 (7) BBauG
 § 9 (5) BBauG

Textteil:

1. Allgemeine Angaben

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Es gelten die gesetzlichen Grundlagen in folgenden Fassungen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.76, letztmals geändert durch Gesetz v. 18.2.86 (BGBl I, S.265).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19.12.1986

Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983
letztmalig geändert am 1.4.1985

Planzeichenverordnung 1981
- PlanzVO 81 - vom 30.7.1981

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Vorschriften außer Kraft.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BBauG

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 (1) u. (2) BauNVO

Anlagen gem. Absatz 3 sind nicht zugelassen.

2.1.2 Je Gebäude sind gem. § 4 (4) BauNVO nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BBauG

2.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse gem. § 18 BauNVO ist entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 16 (4) BauNVO)

2.2.2 Die GFZ und die GRZ gem. § 16 (2) sind als Höchstgrenzen festgesetzt und gelten entsprechend den Einschrieben im Plan und der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche, in Verbindung mit der zulässigen Geschößzahl.

2.3 Bauweise

§ 22 BauNVO

2.3.1 a = abweichende Bauweise

§ 22 (4) BauNVO

Auf den Flächen mit der Festsetzung "abweichende Bauweise" muß abweichend von der offenen Bauweise die Summe der seitlichen Grenzabstände mind. 8,00 m betragen. Zu keiner seitlichen Grundstücksgrenze darf die in der offenen Bauweise aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen erforderliche Abstandsfläche unterschritten werden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Festsetzung ist r. Geb., die keinen Abstand einhalten müssen, nicht berührt.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BBauG

Im Bebauungsplan sind die Hauptfirstrichtungen in den Baufenstern dargestellt. Bei den Garagen sind auch andere Firstrichtungen zulässig.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen

§ 16 (3) BauNVO

Die im Plan eingetragene Gebäudehöhe (GBH) über NN darf mit der Oberkante First nicht überschritten werden.

2.6 Garagen, Stellplätze, Zufahrten

§ 9 (1) 4 BBauG

§ 12(6) BauNVO

2.6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.6.2 Notwendige und zusätzliche offene und überdeckte Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig

- im Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen,
- im Anschluß an Garagen-Vorplätze.

2.6.3 In den mit "Pflanzgebot" bezeichneten privaten Grundstücksflächen sind Flächen für Grundstückszufahrten und Stellplätze mit einer Gesamtbreite von zusammen bis zu 6,0 m je Grundstück zulässig.

2.7 Flächen für die Landwirtschaft

§ 9(1)18 BBauG

Streuobstbaumwiesen
siehe Ziff. 2.8.5

- 2.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote), und das Erhalten von Bäumen. (siehe auch Ziff.2.6.3) § 9 (1) 25 BBauG
- 2.8.1 Die mit Pflanzgebot (PfG) belegten privaten Freiflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Je 1,5 a angefangene Pflanzgebotsfläche ist 1 Baum zu pflanzen.
Standortgerechte Bäume sind z.B.:
Eichen, Winterlinden, Obstbäume, Eiben, Bergahorn.
Standortgerechte Gehölze sind z.B.
Liguster, Hainbuche, Hartriegel, Hundsrose, Heckenrose, Heckenkirsche, Haselnuß, Holunder, Stechpalme. § 9(1)25a BBauG
- 2.8.2 Bäume mit einem Durchmesser von mehr als 80 cm, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehen, sind zu erhalten und ggf. durch gleichartige zu ersetzen. § 9(1)25b BBauG
- 2.8.3 Die mit Pflanzgebot für hochstämmige Bäume belegten öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen, vorzugsweise Obstbäumen, zu bepflanzen. § 9(1)25b BBauG
- 2.8.4 Die mit Pflanzgebot für Straßenbäume gekennzeichneten öffentlichen Flächen sind einheitlich im ganzen Baugebiet mit mittel- bis großkronigen Eichen oder Linden zu bepflanzen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, die Anzahl muß eingehalten werden. § 9(1)25a BBauG
- 2.8.5 Die bestehenden Obstbäume innerhalb der LWNFL sind zu erhalten, und gegebenenfalls durch Neupflanzungen zu ersetzen. § 9(1)20 BBauG
- 2.9 Höhenlage der Verkehrsflächen und Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. § 9 (1) 11 BBauG
- 2.9.1 Die im Plan eingetragenen Böschungen sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich und im Bereich der Grundstücke zu dulden. § 9 (1) 26 BBauG

2.9.2 Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung baulicher Anlagen zu beachten. § 9(1)11 BBauG

2.9.3 An den Einmündungsbereichen sind die dort festgesetzten Verkehrsgrünflächen bis auf die eingetragenen Hochstämme von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen freizuhalten. § 9(1)11 BBauG

2.10 Leitungsrecht § 9(1)21 BBauG

2.10 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Baltmannsweiler.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BBauG in Verbindung mit der LBO

3.1 Dachform, Dachneigung § 73(1) LBO

siehe Einschrieb im Bebauungsplan
SD = Satteldach.

3.2 Garagen, die nicht unter einem gemeinsamen Dach mit dem Hauptgebäude oder erdüberdeckt sind, sind mit Satteldächern auszuführen. § 73(1)1 LBO

H. Rath
H. auch f.
berd. Stellplätze

Dachneigung > 15° größer

siehe 2. Änd.

3.3 Die Dachdeckung darf nur mit Ziegeln vorgenommen werden. Dabei sind die Farben rotbraun oder braun zulässig. § 73(1)1 LBO

3.4 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit nicht Ziff. 2.8 gilt, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. § 73(1)5 LBO

3.5 Oberirdische offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasengittersteinen, Splachplatten, begrenzten Fahrspuren o.ä. herzustellen und zu begrünen. § 73(1)5 LBO Ihre Fläche darf 30 qm je Baugrundstück nicht überschreiten.

- 3.6 Einfriedungen sind nur als eingewachsenes § 73(1)5 LBO
Knotengeflecht (insgesamt 0,80 m Höhe)
zulässig, Bepflanzung mit heimischen
Laubgehölzen.

Entlang den Grenzen zum Außenbereich
sind lebende Einfriedigungen in Form
von mauerartig geschnittenen Hecken
nicht zulässig.

Zulässig sind versetzt gepflanzte Busch-
und Strauchgruppen und Bäume der
o.a. Arten.

- 3.7 Für Gebäude im Geltungsbereich des Be- § 73(1) LBO
bauungsplanes sind bei der Fassadenge-
staltung leuchtende und reflektierende
Materialien nicht zulässig.

Für die Gestaltung der Fassaden sind
nur Farben oder Materialien in Braun-
und Beigetönen der Erdfarbenskala zu-
lässig.

4. Hinweise

4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht aus Knollenmergel,
der von Lehm- und Lias-Hangschutt über-
deckt ist.

Es wird auf das Gutachten des Geologi-
schen 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 Einver-
nehmen mit dem Geologischen Landes-
amt zu erstellen. (siehe auch "Bautechn.
Bodengutachten", Prof. Ast, vom 29.12.86.

4.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
ist mit der Baugenehmigungsbehörde
abzustimmen und wird von dieser fest-
gelegt. Jeder Bauvorlage ist ein vom
Vermessungsfachmann beglaubigtes Ge-
ländeprofil beizufügen.

- 4.3 Auf den Baugrundstücken soll das na-
türliche Gelände nicht wesentlich ver-
ändert werden.
Im Bereich der Grundstücksgrenzen
soll es keine Geländeänderungen
vorgenommen werden.

4.4 Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden (§ 126(1) BBauG).

4.5 Sämtliche auf Normalnull bezogenen Höhenangaben gelten nach dem 'Neuen System' des Landeshöhennetzes.