

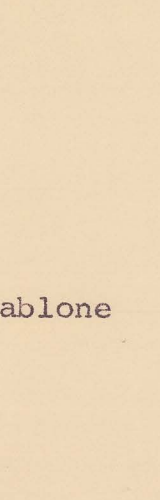
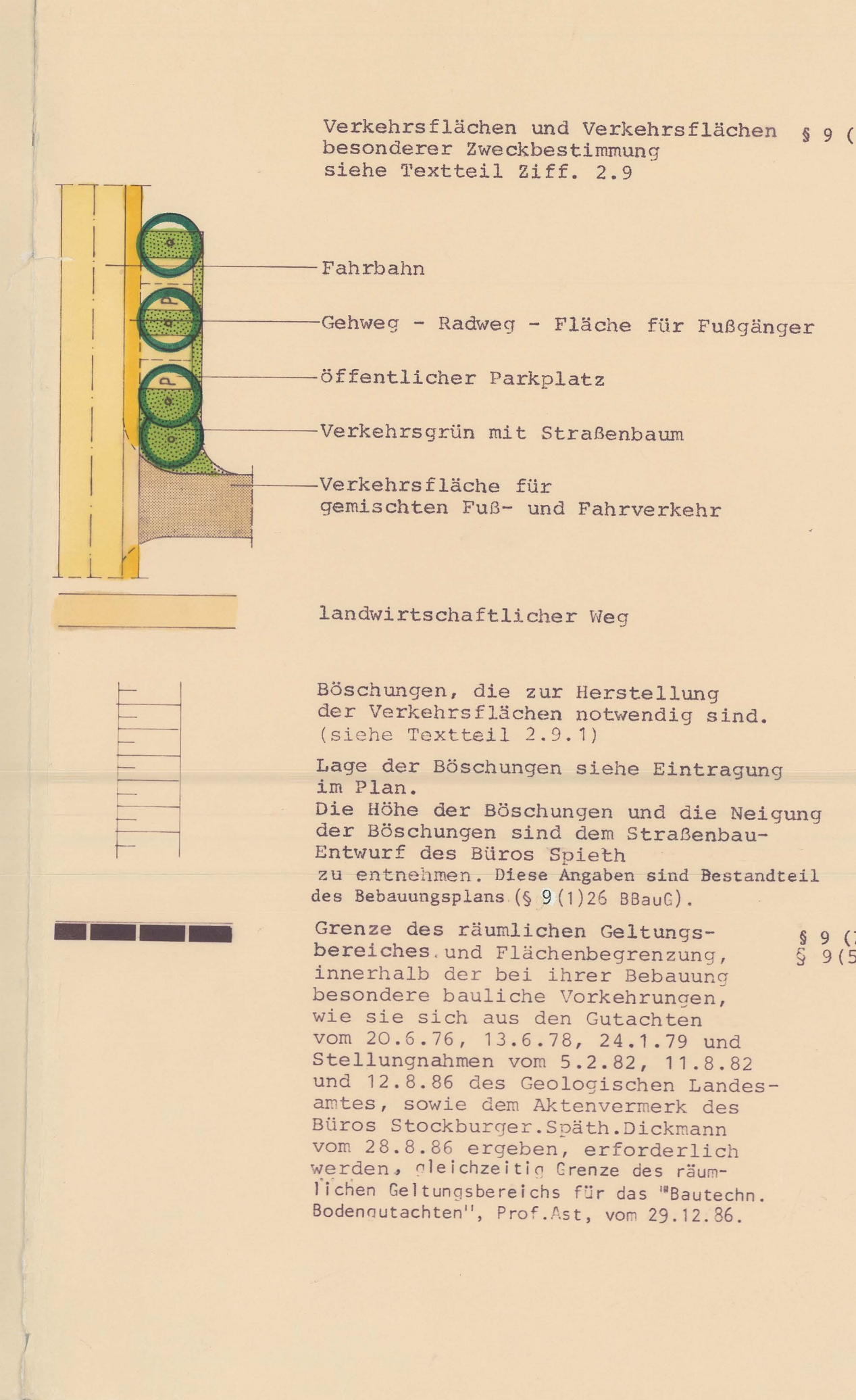


Planzeichen	Zeichenerklärung
Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung
Gebäudehöhe	
Anzahl der Wohneinheiten	
	Allgemeines Wohngebiet siehe Textteil Ziff. 2.1.1
Z=1	1 Vollgeschöß siehe Textteil Ziff. 2.2.1
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) siehe 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
	Hauptfächrichtung siehe Textteil Ziff. 2.4
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche	
	Landwirtschaftliche Nutzfläche siehe Textteil Ziff. 2.7	
	Abwasserkanal unterirdisch	§ 9 (1)
	Leitungsrecht (3,00 m breit) siehe Textteil Ziff. 2.10	
	Regenüberlaufbecken unter Gelände	§ 9 (1)
	Trafostation	§ 9 (1)
	Öffentliche Grünfläche Grünanlage	§ 9 (1)
	Kleinkinderspielplatz	§ 9 (1)
	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	



2.3 Bauweise § 22 BauNVO
2.3.1 a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Auf den Flächen mit der Festsetzung
"abweichende Bauweise" mit abweichend von
der offenen Bauweise die Summe der welt-
lichen Grenzabstände mind. 6,00 m betragen.
Zu keiner weltlichen Grundstücksgrenze
darf die in der offenen Bauweise aufgrund
landesrechtlicher Bestimmungen erforderliche
Abstandsfläche unterschritten werden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. B.

Im Bebauungsplan sind die Hauptfunktionsrichtungen
in den Bauformen dargestellt. Bei den Garagen
sind auch andere Platzrichtungen zulässig.

2.5 Höhe der baulichen Anlagen § 16 (3) B.

Die in Plan eingetragene Gebäuhöhe (GGH)
über NN darf mit der Ökarkante Flurst. nicht
überschritten werden.

2.6 Garagen, Stellplätze, Zufahrten § 9 (1) 4. B.
§ 12 (6) BauNVO

2.6.1 Garagen sind nur innerhalb der über-
baubaren Grundstücksfäche zulässig.

2.6.2 Notwendige und zusätzliche offene
und überdeckte Stellplätze sind
in der nicht überbaubaren Grund-
stücksfäche nur zulässig

- in Anschluß an öffentliche Verkehrs-
flächen,
- in Anschluß an Garagen-Vorplätze.

2.6.3 In den mit "Pflanzzonen" bezeichneten
privaten Grundstücksfächen 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 BauNVO

Streubestäubemessen
siehe Ziff. 2.8.5

2.9.2	Die <u>StB-Anlage</u> der Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung baulicher Anlagen zu beachten.	§ 9 (1)
2.9.3	An den Einbindungsbereichen sind die festgesetzten Verkehrsgrünflächen die auf die eintragsarten hochlastige von sich ausblenden Platzungen und Begrenzungen freizuhalten.	§ 9 (1)
2.10	<u>Leitungsrecht</u>	§ 9 (1) 21 BBod
2.10	Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Balmannswiler.	
3.	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	§ 9 (4) BBAu in Verbindung der LBO
3.1	<u>Dachform, Dachneigung</u> siehe Einschrieb im Baubeurteilungsplan 80 = Satteldach.	§ 73 (1) LBO
3.2	<u>Gargen</u> , die nicht unter einem Gargen nach dem Hauptgebäude oder erdberührend sind, sind mit Satteldach auszuführen. Dachneigung > 15°	§ 73 (1) LBO liche 2. und 3.
3.3	Die <u>Dachdeckung</u> darf nur mit Ziegeln vorgenommen werden. Dabei sind die Farben rotbraun oder braun zulässig.	§ 73 (1) LBO
3.4	Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit nicht Ziff. 2.8 gilt, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze zu Zufahrt für öffentliche oder für Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.	§ 73 (1) LBO
3.5	Überdachte offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag hergestellt werden. Sie sind mit Rasengittersteinen, Sperrplatten, besetzten Fahrscharen o.ä. herzustellen und zu begrenzen. Ihre Fläche darf 10 m im Längsschnitt nicht überschreiten.	§ 73 (1) LBO

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, letztmalig geändert durch Gesetz v. 18.2.96 (StGB 1, § 2,65),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.12.1986
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 in Geltungsbereich gültigen Vorschriften außer Kraft.
2. Planungsgrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BbauO
 - 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 Nach der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BbauO
 - 2.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse gem. § 18 BauNVO ist entsprechend den Einzelplänen in Plan als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 16 (4) BauNVO)
 - 2.2.2 Die GRZ und die GRZ gem. § 16 (2) sind als Höchstgrenzen festgesetzt und gelten entsprechend den Einzelplänen in Plan und der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche, in Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe.

2.8	<u>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u> (Pflanzborte), und das <u>Erhalten von Bäumen.</u> (siehe auch Ziff. 2.6.3)	§ 9 (1) 23 Bbau
2.8.1	Die mit Pflanzborte (Pfl.) belegten privaten Freizeflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Je 1,5 a ausreichende Pflanzbortebreite ist 1 Baum zu pflanzen.	§ 9 (1)25a Bbau
	Standortgerechte Bäume sind z.B.: Eichen, Winterlinden, Obstbäume, Eiben, Bergahorn.	
	Standortgerechte Gehölze sind z.B. Liguster, Hainbuche, Hartweige, Hundsröschen, Heckenrose, Heckenkirsche, Haselnuß, Weiden, Stechpalme.	
2.8.2	Bäume mit einem Durchmesser von mehr als 80 cm, die ausdehnbare überbaubaren Grundstücksfläche stehen, sind zu erhalten und ggf. durch gleichartige zu ersetzen.	§ 9 (1)25b Bbau
2.8.3	Die mit Pflanzbort für hochstämmige Bäume belegten öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen, vorzugsweise Obstbäumen, zu bepflanzen.	§ 9 (1)25b Bbau
2.8.4	Die mit Pflanzbort für Straßenbäume gekennzeichneten öffentlichen Flächen sind einheitlich im ganzen baugebiet mit mittel- bis großstämmigen Eichen oder Linden zu bepflanzen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann abgeändert werden, die Anzahl muss eingehalten werden.	§ 9 (1)25a Bbau
2.8.5	Die bestehenden Obstbäume innerhalb der LAWI sind zu erhalten, und gegebenenfalls durch Neupflanzungen zu ersetzen.	§ 9 (1)20 Bbauf
2.9	<u>Einrichtung der Verkehrsfläche und Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche.</u>	§ 9 (1) 11 Bbau
2.9.1	Die in Plan eingetragenen Böschungen sind zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich und im Bereich der Grundstücke zu dulden.	§ 9 (1) 26 Bbau

3.6. Einfriedigungen sind nur als eingewachsenes § 73 (1) LBO
Ankerpflaucht (insgesamt 0,60 m Höhe)
zulässig, Begrenzung mit natürlichen
Laubgehölzen.

Entlang den Grenzen zum Außenbereich
sind lebende Einfriedigungen in Form
von säuerartig geschnittenen Lecken
nicht zulässig.
Zulässig sind versetzt gepflanzte Buchs-
und Strauchgruppen und Büsche der
o.a. Arten.

3.7. Für Gebäude im Geltungsbereich des Be- § 73 (1) LBO
bauungsplanes sind bei der Fassaden-
gestaltung lauchartige, reflektierende
Materialien nicht zulässig.
Für die Gestaltung der Fassaden sind
nur Farben oder Lacke in Braun-
und Beigetönen der Erdfarbenskala zu-
lassig.

4. Hinweise

4.1. Baugrund

Der Baugrund besteht aus Krollenmergel,
aus Ton lehm- und Lias-lösschutt über-
deckt ist. Es wird auf das Gutachten des Geologi-
schen Landesamtes vom 20. Juni 1976
und vom 24. Januar 1979 sowie die
Stallungsmappe vom 2. August 1992
verwiesen. Für jedes Bauvorhaben ist
ein Ing.-geol. Gutachten in Einvor-
nehmen mit dem Geologischen Landes-
amt zu erstellen, (siehe auch "Bau tech-
nische Grundlagen", Teil 6, Abs. 2.1.
Höhenlage der baulichen Anlagen


4.2. Baugrund

Die Baugrundeigenschaften (BPH)
ist mit der Baugrunderkundungsbehörde
abzustimmen und wird von dieser fest-
gelegt. Jeder Bauvorlage ist ein vom
Verantwortlichen Sachmann beglaubigtes Ge-
ländeprüfprotokoll beizufügen.

4.3. Auf den Baugrunderkündungen soll das na-
türlich geänderte nicht wesentlich ver-
ändert werden.
Im Bereich der Grundstücksgrenzen
soll es keine Geländeveränderungen
vorgesehen werden.

GEMEINDE
BALTMANNSWEILER
KREIS ESSLINGEN
BEBAUUNGSPLAN
BRÜHL III + IV
M 1:500
BEIPLANE STRASSENBAU

Genehmigt
Esslingen, am 2. Juni 1936
LANDRATSSAMT ESSLINGEN

 *hlm*

Schmid

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss
durch den Gemeinderat

(§ 2 (1) BBauG) am 2.5.36

Entscheidung über die
Mittelungspläne

(§ 2 (1) BBauG) am 21.5.36

Vorgelegene Bürgerbeteiligung

(§ 2a (1-5) BBauG) am 19.7.36

Als Entwurf öffentlich
ausgelegt

(§ 2a (6) BBauG) am 10.8.36 bis 10.
vom 11.11.36
und von 1.12.36 bis 1.2.37

Auslegung der
Mittelungspläne durch
den Gemeinderat

(§ 10 BBauG) am 7.3.36 u. 25.11.36

Als Sitzung beschlossen

(§ 10 BBauG) am 30.4.37

Genehmigt durch das
Landratsamt Esslingen

(§ 11 BBauG) am 29.5.37
AZ. 11.11.37

In Kraft getreten

am 10.7.37

Durch Bekanntmachung (Reichensbacher Anzeiger)
in Mittelungspläne


von 10.7.37

Für die Einsicht bereitgehalten
im Bürgermeisteramt in Rathaus.

am 10.7.37

Gezeichnet:

18.2.36

 *Reichensbacher*

Gezeichnet, den 30.4.36

Handred Ziegler
Landratsamts-Esslingen

u. Ziegler

ausgegeben, den 2.6.36

STOCKHOFER · SPÄTH · DICKMANN
STADTPLÄNE SRL · ARCHITECTEN GbR
NÄGELSTRASSE 23 · STUTTGART 1