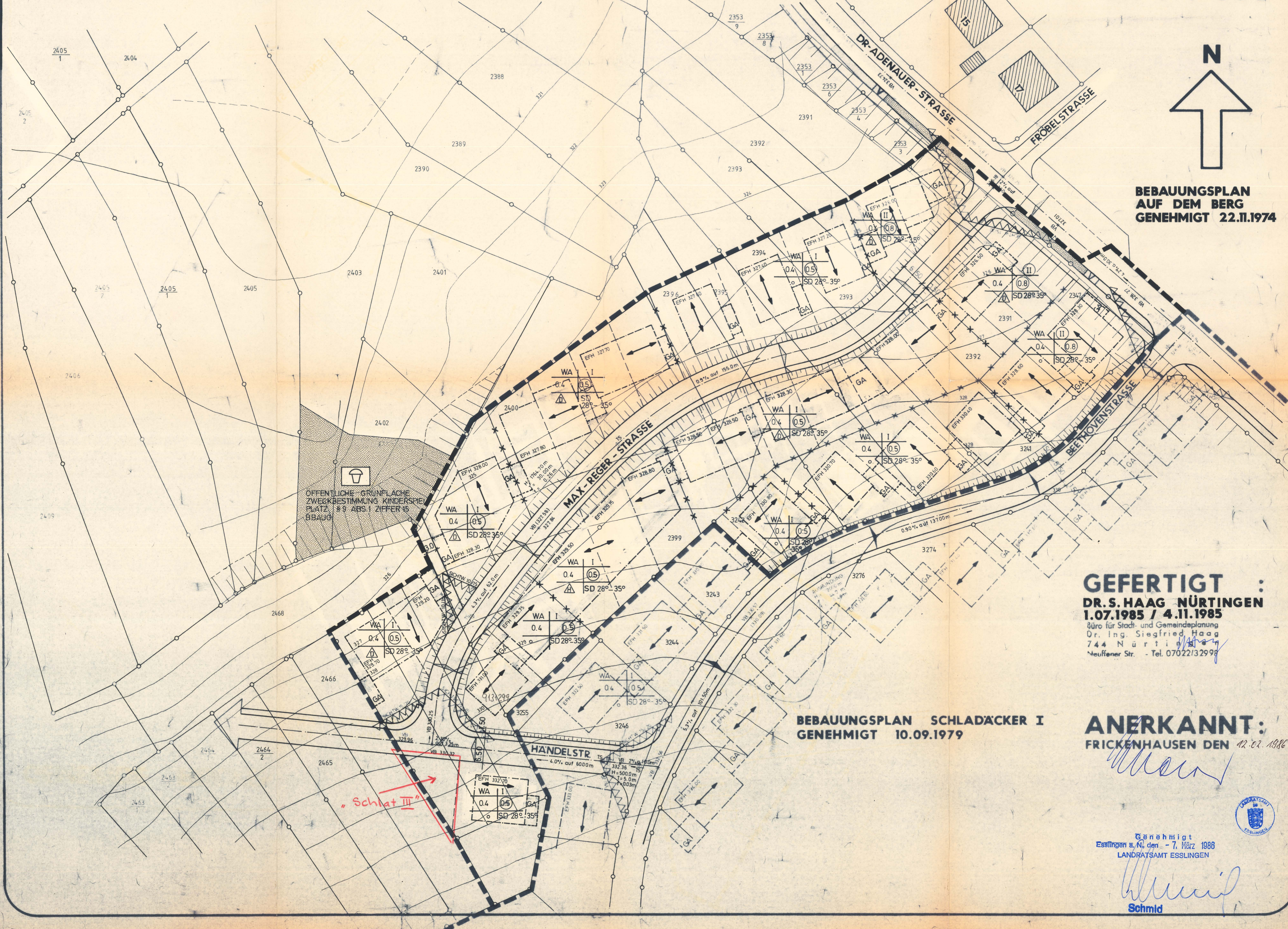


GEMEINDE FRICKENHAUSEN BEBAUUNGSPLAN — SCHLADÄCKER II

M. 1 : 500



BEBAUUNGSPLAN
AUF DEM BERG
GENEHMIGT 22.11.1974

GEFERTIGT :
DR. S. HAAG NÜRTINGEN
1.07.1985 / 4.11.1985
Büro für Stadt- und Gemeindeplanung
Dr. Ing. Siegfried Haag
744 Nürtlingen
Neuffener Str. - Tel. 07022/32998

BEBAUUNGSPLAN SCHLADÄCKER I
GENEHMIGT 10.09.1979

ANERKANNT :
FRICKENHAUSEN DEN 12.02.1986

Genehmigt
Esslingen a.N. den 7. März 1986
LANDRATSAMT ESSLINGEN

Schmid

GEMEINDE FRICKENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN "SCHLADÄCKER II"
MARKUNG FRICKENHAUSEN

Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen
1. Bundesbaugesetz -BBauG- in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 bzw. S. 3617) geändert durch Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 30.07.1981) BGBl. I S. 833).
 4. Landesbauordnung -LBO- für Baden-Württemberg. Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nach § 73 LBO liegt die Landesbauordnung in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBL. S. 51) zugrunde.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO)

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG + §§ 4/16-20 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.
Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG + § 22 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG + § 23 BauNVO)
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan.
- 1.2 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG + § 12 Abs.6 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)
Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen können Nebenanlagen, die direkt dem Wohnen dienen (z.B. gedeckte Sitzplätze, Pergolen, Schwimmbecken usw.) zugelassen werden.
- 1.4 Sichtfelder (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauNVO)
In der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche (Sichtfelder) sind zur Sicherung der freien Sicht im Straßenverkehr die baulichen Anlagen sowie Bepflanzungen und Nutzungen über 0,70 m Höhe - gemessen am äußeren Rand der Verkehrsfläche - nicht zulässig.
- 1.5 Erdgeschoßfußbodenhöhe (§ 9 Abs.2 BBauG)
Erdgeschoßfußbodenhöhe entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan. Ausnahmen sind aus topographischen Gründen im Einvernehmen mit der Gemeinde und der unteren Baurechtsbehörde zulässig.
- 1.6 Böschungen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)
Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) erforderlich, die vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden sind. Die jeweilige Höhe und Neigung der Böschungen ergibt sich aus den Strassenschnitten des Planungsbüros Bauer, Nürtingen, die Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.V. mit § 9 Abs.4 BBauG)

- 2.1 Gebäudegestaltung (§ 73 LBO Abs.1 Nr.1 LBO)
Dachform und Dachneigung entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Schwarze Dächer sind nicht zugelassen. Die Aussenfassaden der Gebäude sind in gedeckten Farben zu halten.
Bei den Hauptgebäuden sind Putzfassaden vorzusehen. Untergeordnete Bauteile können aus gestalterischen Gründen verkleidet werden.
- 2.2 Antennen (§ 73 Abs.1 Nr.3 LBO)
Aussenantennen sind nicht zugelassen.
- 2.3 Gebäudehöhen (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)
Die Traufhöhe beträgt von der EFH bis Schnittpunkt Dachhaut/Gebäudeaussenkante
bei I max. 3,50 m bei II max. 5,70 m
- 2.4 Auffüllungen (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Das Gelände ist so aufzufüllen, daß das UG kein ansehnliches Vollgeschoß i. S. v. § 2 Abs. 5 LBO wird.
- 2.5 Bepflanzung (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Die Vorgärten sind als "offene Vorgärten" ohne durchgehende Hecken anzulegen und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen oder niedriger Flächenbepflanzung zu begrünen und mit Einzelbäumen oder Büschen zu beleben. Es dürfen nur einheimische Laubgehölze verwendet werden. An der nördlichen Planbereichsgrenze zum Aussenbereich hin sind auf den privaten Grundstücken Laubgehölze und Obstbäume zu pflanzen. Pro Ar nicht überbaubar Grundstücksfläche der bebauten Grundstücke ist mind. ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 2.6 Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind Mauern über 0,30 m und Einfriedigungen nicht gestattet.
- 2.7 Stellplätze (§ 73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Die erforderlichen Stellplätze sind in Rasengittersteinen auszuführen.
3. Hinweise

- 3.1 Die eingetragenen Höhen über N.N. sind auf das neue Höhen-system bezogen.
- 3.2 Auf die Anzeigepflicht des § 20 Denkmalschutzgesetz über Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.
- 3.3 Die Bauanträge sind mit beglaubigten Geländeschnitten einzureichen.
- 3.4. Die Baurechtsbehörde wird auf der Basis des § 11 Abs. 1 LBO im Baugenehmigungsverfahren die Abstimmung der Geländeauffüllungen benachbarter Grundstücke überprüfen.

ZEICHNERKÄRTER
Nutzungsschablone Baugelbiet Zahl der Vollgeschoße

Nutzungsschablone	Baugelbiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächen-zahl		Geschoßflächenzahl
Bauweise		Dachform Dachneigung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BBauG)		
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)		
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)		
Zahl der Vollgeschoße/Höchstgrenze (§ 17 Abs. Bau NVO)		
Zahl der Vollgeschoße zwingend		
Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)		
Überbaubare Grundstücksfläche		
nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1. Nr.2 BBauG)		
Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)		
offene Bauweise		
nur Doppelhäuser zulässig		
nur Hausgruppen zulässig		
Haupttrichtung der Gebäudeaussenseiten der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)		
Fahrbahn Verkehrsflächen		
Gehweg (§ 9 Abs.1. Nr.11 BBauG)		
Satteldach (§ 9 Abs.4 BBauG + § 73 Abs.1 LBO)		
Grenze anderer Festsetzungen		
Böschungen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BBauG)		
Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BBauG)		
öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsgrün		
Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.4 BBauG + § 21a BauNVO)		
Garagen		
Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)		
Von Bebauung freizuhaltenen Grundstücke		
Anpflanzung und Einfriedigung max. 0,7 m hoch.		
geplante Grenzen		

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 12.06.1979

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG wurde bekanntgemacht am 16.09.1983 im Gemeindemitteilungsblatt vom 16.09.1983

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG wurde durchgeführt am 09.1983

AL Entwurf gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom Gemeinderat beschlossen (Auslegungsbeschluss) am 25.03.1985, 01.07.1985, 04.11.1985, 14.11.1985

Die Auslegung wurde bekanntgemacht am 01.04.1985, 04.09.1985, 08.11.1985 im Gemeindemitteilungsblatt vom 01.04.1985, 04.09.1985, 08.11.1985

AL Entwurf gem. § 2a Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 15.04.1985, 17.09.1985, 18.11.1985

AL Entwurf gem. § 2a Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 15.04.1985, 17.09.1985, 18.11.1985

AL Entwurf gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 13.01.1986

Geht gem. § 11 BBauG vom Landratsamt Esslingen mit Erlaß vom 07.03.1986

Genehmigung und Auslegung gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht am 11.03.1986

im Gemeindemitteilungsblatt vom 21.03.1986

Zu Sachnahme hat der Bebauungsplan beim Bürgermeisteramt Frickenhausen ab 21.03.1986 bereitgelegt.

Dem Bebauungsplan ist in Kraft getreten am 21.03.1986

Frickenhausen, den 25.03.1986

Bürgermeister

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden innerhalb des im Lageplan abgegrenzten Bereiches alle älteren Festsetzungen aufgehoben.

Die innerhalb des Geltungsbereichs schwarz eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen im Liegenschaftskataster überein.