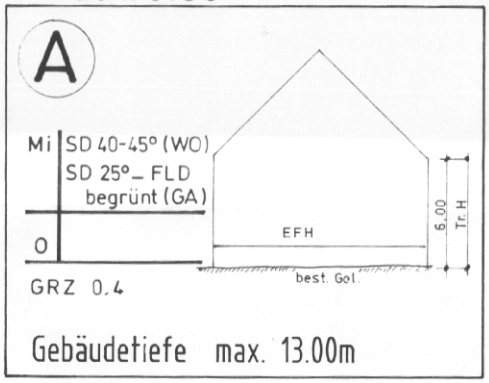
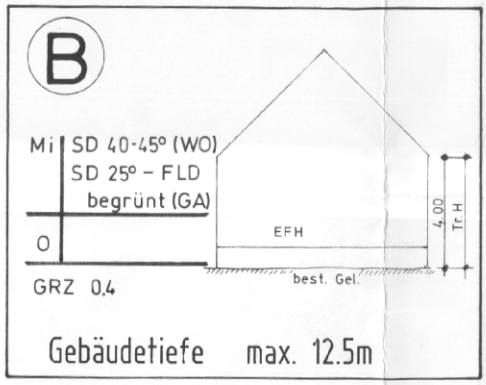
Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

Nutzungsschablonen - Systemschnitte

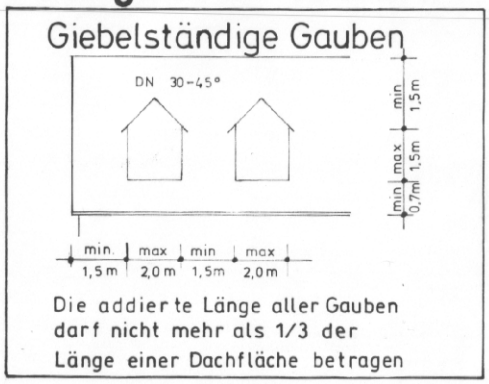
- Art u. Maß der baulichen Nutzung

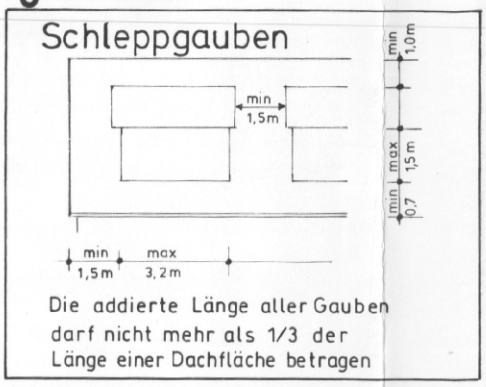
- Bauweise

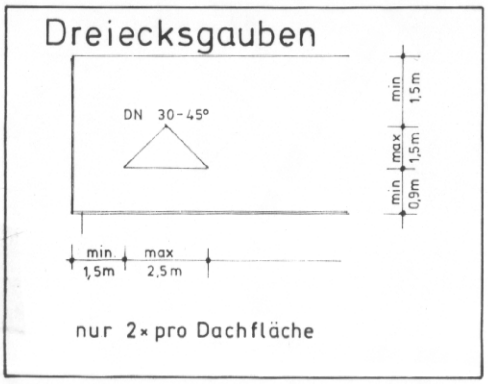


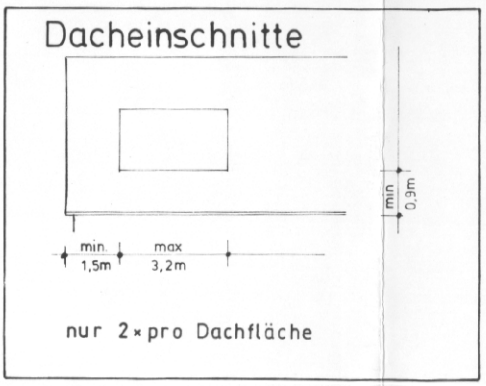


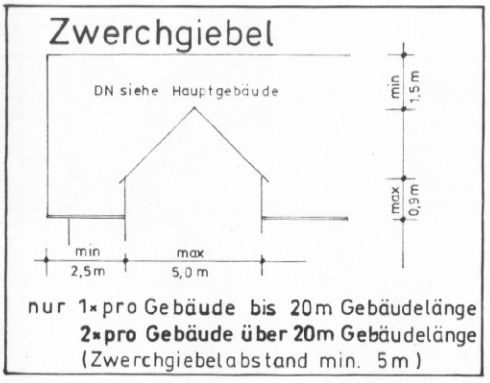
Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln











Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

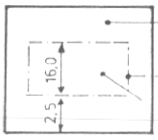
Mi - Mischgebiet - (A) und (B) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO

Bauweise

O - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

SD 40 - 45° Dachform und zulässige Dachneigung

FLD + SD 25° Dachform und zulässige Dachneigung, Garagen
FLD - Flachdachbegrünung
SD 25° - Satteldach mit zulässiger DN



nicht überbaubare Fläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Fläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
tatsächliche Tiefe der überbaubaren Fläche
(z. B. 16,0 m bzw. Vermaßung der Baugrenzen)

Hauptfirstrichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abgrenzung unterschiedl. Firstrichtung

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

Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB) von jeglicher Nutzung über 0,70 m über Fahrbahn freizuhaltende Fläche

Geh-, Fahr und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zugunsten der Flst. 1120/1, 1120/3, 1117/3

Pflanzbindung nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Aufgestellt:
Wolfschlugen, den 17.11.1997/ 02.03.1998

Schweizer
Ortsbaumeister

Lageplan nach dem Liegenschaftskataster gefertigt:

Siegfried Streicher Dipl. Ing.
Öffentl. Best. Verm.-Ing.
Steinhoferstr. 25/1
72622 Nürtingen
Telefon: 07022/39772

Nürtingen, den 17.11.1997 / 02.03.1998

Streicher
Verm. Ing.

Gemeinde Wolfschlugen
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan
Esslinger Straße / Hirschstraße / Schillerstraße / Jakobstraße

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 24 Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) - PlanzVO 1990 - in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

4. Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 21 a BauNVO). Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, soweit im folgenden Text nichts zusätzliches festgesetzt wird.

2. **Mischgebiet (Mi § 6 BauNVO)**
   Die Ausnahmen § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. **Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**
   Die Gebäudehöhen werden in den unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen durch Systemschnitte bestimmt.
   Die maximale Gebäudehöhe ermittelt sich aus der maximalen Traufhöhe.
   Die maximale Traufhöhe gilt berg- und talseits. Sie wird gemessen ab dem bestehenden Gelände am Hausgrund auf der Bergseite.
   Die Traufhöhe darf auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge das festgelegte maximale Maß nicht überschreiten.
   Definition Traufhöhe: Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
   Offene Bauweise

5. **Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
   Baumpflanzgebot - je angefangene 200 qm nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein großwüchsiger Hochstamm zu pflanzen. Die nichtüberbauten Flächen ohne Zufahrten sind gärtnerisch zu gestalten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. **Gebäudetiefe und Dachgestaltung (s. auch Systemschnitt) (§ 74 Abs. 1 LBO)**
   Hauptgebäude Satteldach DN 40-45°.
   Krüppelwalm - oder Krüppelsatteldächer sind unzulässig.
   Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Rahmen der dargestellten Systemschnitte zulässig. Auf einer Dachseite sind nur eine der dargestellten Gaubenformen zulässig.
   Gauben und Dacheinschnitte sind nebeneinander auf einer Dachfläche unzulässig.
   Soweit Zwerchgiebel errichtet werden, muß mit Gauben soweit abgerückt werden wie die Abstände der Gauben untereinander festgelegt sind.
   Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind auf einer Dachfläche unzulässig.
   Dacheindeckung rot bis braun.
   Garagen sind nur mit Satteldach DN 25° oder als Flachdach begrünt zulässig.
   Gebäudetiefe - siehe Systemschnitte -.

2. **Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
   Im Planungsgebiet sind nur 1 Außenantenne pro Gebäude zulässig.

3. **Stellplätze (§ 9 Abs. 1 LBO)**
   Sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

III. Hinweise

1. Grundwasser
   Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer als die bisherigen Gründungen sind, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2. **Die Systemschnitte sind Bestandteil des Bebauungsplanes.**

3. **Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle im Geltungsbereich bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.**

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat beschlossen am 30. Sept. 1991

Aufstellungsbeschluß im Mitteilungsblatt Nr. 4 vom 22.01.1992 bekanntgemacht.
(§ 2 Abs. 1 BauGB):

Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs.2 BauGB) im Mitteilungsblatt Nr. 4 vom 22.01.1992 bekanntgemacht.

Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) auf die Dauer eines Monats vom 11.12.1997 an ausgelegt.

Erneute Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 3 BauGB 1998 auf die Dauer von 2 Wochen vom 19.03.1998 an.

Als Satzung (§ 10 BauGB) vom Gemeinderat beschlossen am 20.04.1998.

Durchführung des Anzeigeverfahrens im Mitteilungsblatt Nr. 21 vom 20.05.1998 bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden beim Bürgermeisteramt eingesehen werden kann (§ 12 BauGB).

In Kraft getreten am 20.05.1998

Ausfertigungsvermerk

Der Ablauf des Verfahrens des Bebauungsplanes entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Dieser Lageplan vom 17.11.1997 / 02.03.1998 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats. Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 17.11.1997 / 02.03.1998

Wolfschlugen, den 20.05.1998

Gemeinde Wolfschlugen Landkreis Esslingen

Emhardt
Bürgermeister