Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

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

1. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

(WA § 4 Bau NVO)

b) Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

siehe Eintragungen im Plan

2. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO)

nach den Eintragungen im Plan

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b BBauG)
Wohngebäude: Firstrichtung und Stellung der Gebäude gleich
Außenseiten: wie im Plan eingezeichnet. ←——→

4. Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
Besondere Bauweise (§ 24 (4) Bau NVO)

5. Nichtzulassung von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die direkt dem Wohnen dienen z.B. Pergolen, Müllboxen, geringfügig erhöhte Terrassen, Sichtschutzmauern, offene Schwimmbecken (keine Gebäude) zugelassen werden.

6. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)
Garagen entsprechend den Eintragungen im Plan als Richtlinien, und in den überbaubaren Flächen.
Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Einfahrt senkrecht zur Straße angeordnet ist und der notwendige Stauraum von 5,00 m vorhanden ist.
Die rückwärtige Front darf nicht mehr als 5,00 m + 8,00 m = 13,00 m in den Grünbereich hineinragen.
Diese Regelung gilt nur für den Straßenbereich.

Weitere Stellplätze sollen unmittelbar bei den Garagen angeordnet werden.

Weitere Stellplätze sollen unmittelbar bei den Garagen angeordnet werden.

Die Abstandsforderung für überdachte Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

Gebäudehöhen für Wohngebäude

bei Z = 2 (1 EG + 1 DG	max	3,60 m	bei Satteldach von fertiger Straßenhöhe bis O.K. Dachsparren gemessen am Hausgrund bei FD von fertiger Straßenhöhe bis OK Attika
Z = 2	max	6,50 m	
Z = 3	max	9,00 m	

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften: (§ 111 LBO)

1. Dachform und Dachneigung

Z = 2 (EG u. DG) DN 30 - 38 °
Z = 2 (EG u. OG) DN 30 - 38 °

a) Wohngebäude : Satteldach und Walmdach
Flachdach nach Eintragungen im Plan

b) Garagen im Baukörper, Flachdach
oder Pultdach DN 5°

2. Dachdeckung:

Engobiertes Material bei Satteldach und Pultdach.
Kiespreßdach bei Flachdach

3. Einfriedigung und Bepflanzung an Einmündungen max. 0,90 m hoch.

C. Verfahrensvermerke

Aufstellung eingeleitet durch Gemeinderatsbeschluss vom 11. Aug. 1975

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG öfftl. ausgelegt vom 28. Aug. 1975 bis 29. S[illegible]75

Auslegung öffentlich bekannt gemacht 20. Aug. 1975

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 20. Okt. 1975

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom LRA Esslingen mit Erlass vom 27. Nov. 1975

Ausgelegt gem. § 12 BBauG vom 23. Dez. 1975 bis 12. Jan. 1976

Genehmigung mit Auslegung bekanntgemacht am 23. Dez. 1975

In Kraft getreten am 23. Dez. 1975

Gemeinde Wolfschlugen · Landkreis Esslingen · 3

Wolfschlugen, den 13. Jan. 1976

Bürgermeisteramt
i.V. Maier

Baugrenze

Verkehrsflächen

Grünfläche (Parkanlage)

Allgemeines Wohngebiet WA

Umformerstation

Grundstück für den Gemeinbedarf

(Kindergarten)

(Spielplatz)

Garage Ga

Grenze des Plangebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl 0,4

Geschoßflächenzahl (0,8)

besondere Bauweise b

offene Bauweise O

öffentliche Parkplätze P

Gebäudehöhen max 9,00 m

Sichtflächen(von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke) Anpflanzung und Einfriedigung max 0,70m hoch über Fahrbahnoberkante

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

134

Bl. 1

Genehmigt
Esslingen a. N., den 27.11.75
LANDRATSAMT ESSLINGEN
i. V.
Dr. Blaser

LANDRATSAMT ESSLINGEN

Kreis: Esslingen

Gemeinde: Wolfschlugen

Bebauungsplan

„Hinter den Gärten-Feuerhaupt II"

Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG zur Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten-Feuerhaupt II"

Bei der Bearbeitung der bisherigen Bauvorhaben hat sich herausgestellt, daß die Festsetzungen in dem Bebauungsplan neben einigen Mängeln insbesondere die Einhaltung dieser Festsetzungen in mehreren Fällen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt. Dies trifft vor allen Dingen für die überbaubare Grundstücksfläche und für die Errichtung der Garagen zu.

Weiter sind durch den konjunkturell bedingten Rückgang der Bautätigkeit die mehr als 3-geschossigen Wohngebäude nicht mehr gefragt, was eine Herabsetzung der Vollgeschosse für mehrere Grundstücke notwendig macht.

Durch diese Änderung entstehen keine Mehrkosten für die Erschließung, da das ganze Plangebiet bereits erschlossen ist.

Die Versorgungs- und Entwässerungsleistungen werden durch die Änderung entlastet, da durch die Herabsetzung der Vollgeschosse wesentlich weniger Wohnungen erstellt werden können.

Wolfschlugen, den 11. August 1975