Gemeinde Wolfschlugen
Landkreis Esslingen

(A)

Bebauungsplan

"Unterer Berg"

22.04.1991 - 24.9.1991/
30.09.1991

STÄDTEBAULICHE PLANUNG:

Ulrich Collmer
Freier Architekt und Stadtplaner
Achalmstraße 34
7034 Gärtringen
Telefon: 07034/21498

STRASSENPLANUNG:

Reicherter & Gonska
Ingenieurbüro GmbH
Aichtalstraße 19
7412 Eningen u.A.
Telefon: 07121/8138

GRÜNORDNUNGSPLANUNG:

Rudolf Becker und Manfred Tümmermann
Freie Landschafts- und
Gartenarchitekten
Europastraße 12
7440 Nürtingen
Telefon: 07022/2311

VERFAHRENSVERMERKE:

Änderung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat beschlossen am 20.03.1989 (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Aufstellungsbeschluß im Mitteilungsblatt Nr. 52 vom 27.12.1989 bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auslegung des Entwurfes im Mitteilungsblatt Nr. 38/90 u. Nr. 24/91 vom 19.9.90+12.6.91 bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE:

Änderung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat beschlossen am 20.03.1989 (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Aufstellungsbeschluß im Mitteilungsblatt Nr. 52 vom 27.12.1989 bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auslegung des Entwurfes im Mitteilungsblatt Nr. 38/90 u. Nr. 24/91 vom 19.9.90 + 12.6.91 bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Als Entwurf auf die Dauer eines Monats vom 1.10.1990 u. 24.6.1991 an ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am 30.09.1991 (§ 10 BauGB).

Vom genehmigt
~~Dem~~ Landratsamt Esslingen ~~angezeigt~~ am 13.01.1992 Erlaß Az 611.612.21 (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Genehmigungs
Durchführung des ~~Anzeige~~verfahrens im Mitteilungsblatt Nr. 5 Seite 3 u. vom 29.01.1992 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden beim Bürgermeisteramt eingesehen werden kann (§ 12 BauGB).

In Kraft getreten am 29.01.1992

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 – Allgemeines Wohngebiet (A) - (D) § 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA 2 – Allgemeines Wohngebiet (E) § 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO

MI – Mischgebiet (F) § 9 (1) 1 BauGB, § 6 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E+D – offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

H – offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig § 22 (2) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO

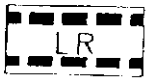
Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (1) BauNVO

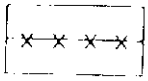
– Hauptfirstrichtung (Nebenfirst nur als Zwerchgiebel zulässig) § 9 (1) 2 BauGB



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



Fläche, die mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier Stellung der baulichen Anlagen - Richtung der Gebäudeaußenseiten -
(§ 9 (1) 2 BauGB)

3

Ausfertigungsvermerk

Der Ablauf des Verfahrens des Bebauungsplanes "Unterer Berg" entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Dieser Lageplan mit Textteil vom 22.4.91 24.9.91 / 30.9.1991 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 22.4.91 - 24.9.91 / 30.9.91

Wolfschlugen, den 7.10.1991

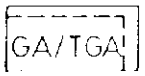
Eberhardt
Bürgermeister



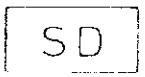
- Hauptfirstrichtung (Nebenfirst nur als Zwerchgiebel zulässig) § 9 (1) 2 BauGB



- Kennzeichnung der unterschiedlichen Nutzungsart § 1 BauNVO

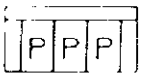


- Fläche für Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)



- Dachform Satteldach (Neigung siehe Schablone) (§ 73 Abs. 1 LBO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



- Fläche für öffentliche Parkplätze § 9 (1) 11 BauGB



- öffentliche Straßenfläche - gemischt genutzte Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB



- Grünanlagen als Bestandteil öffentlicher Verkehrsflächen, Verkehrsgrün (i.V.m. § 127 Abs. 2 Ziff. 4 BauGB)



- Feldwege § 9 (1) 11 BauGB



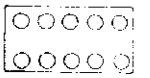
- öffentliche Fußwege, Gehwege § 9 (1) 11 BauGB



Baumerhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



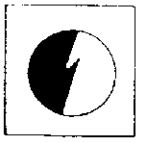
Pflanzgebot entlang öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) einschl. Baumpflanzgebot (s. Grünordnungsplan)



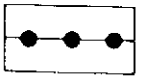
Pflanzgebot gegenüber der offenen Landschaft bzw. gegenüber Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz mit für Kleinkinder üblichen Spielgeräten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



Trafostation (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



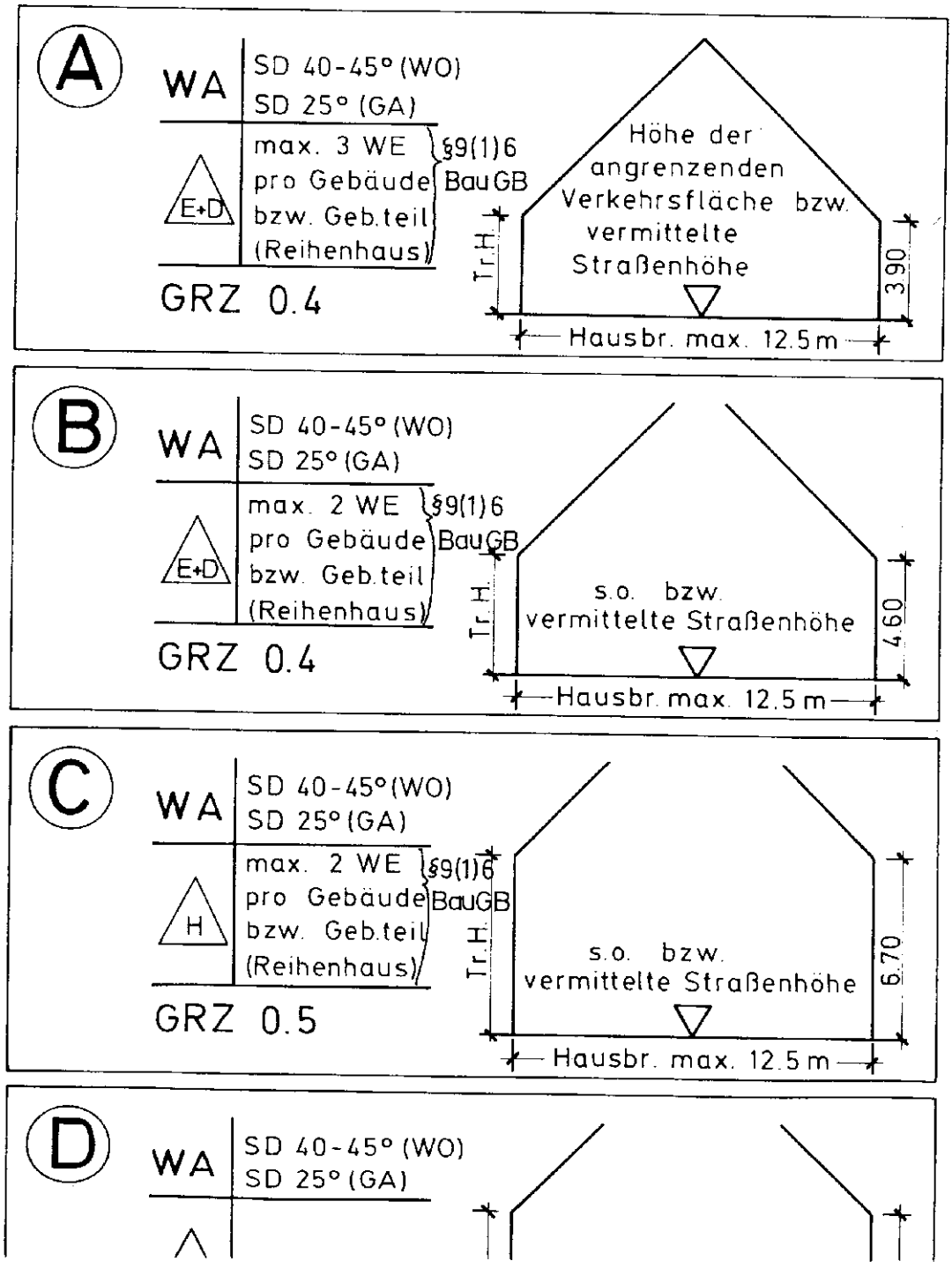
Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

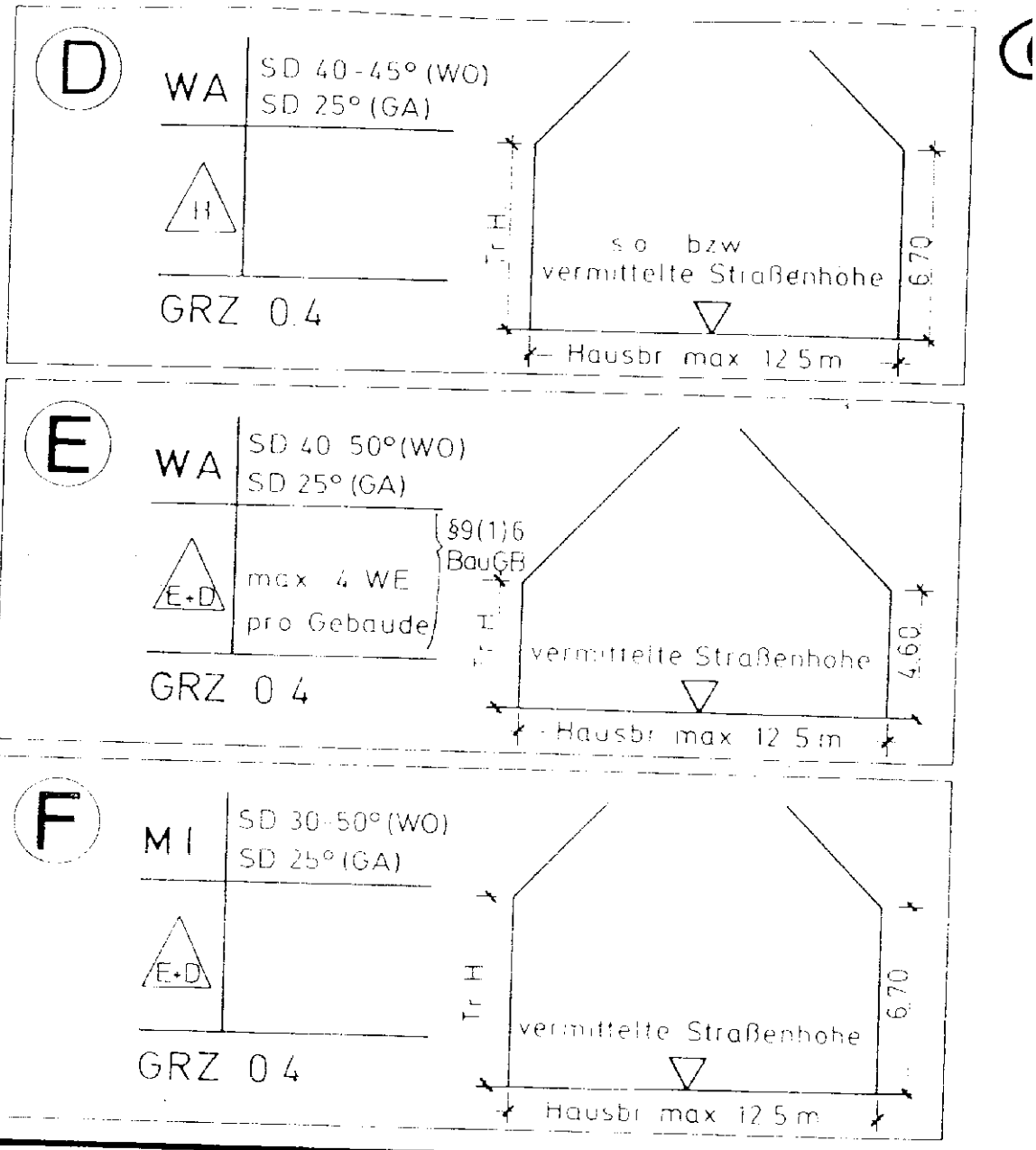


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

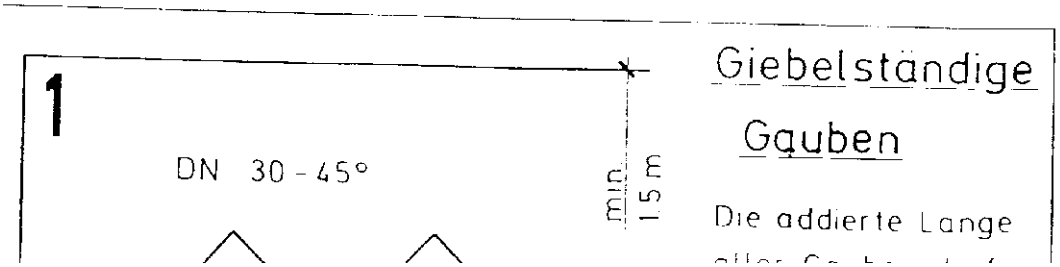
Nutzungsschablonen
Systemschnitte

- Art u. Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise





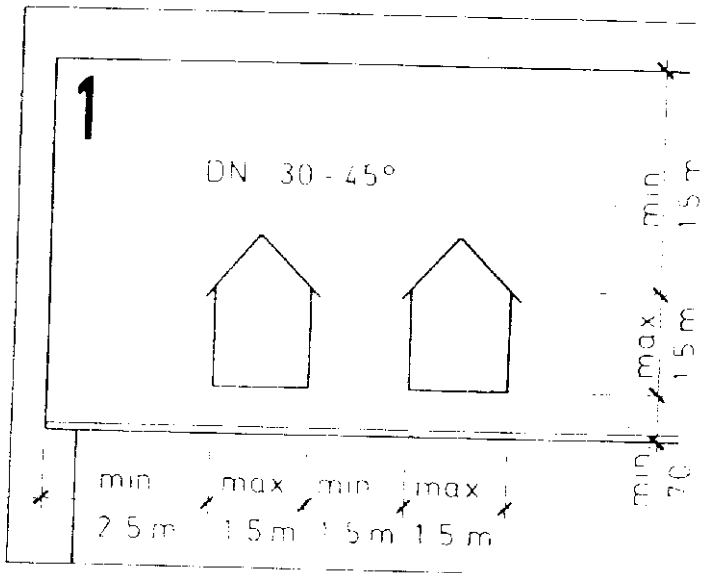
Systemskizzen zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln



Giebelständige Gauben

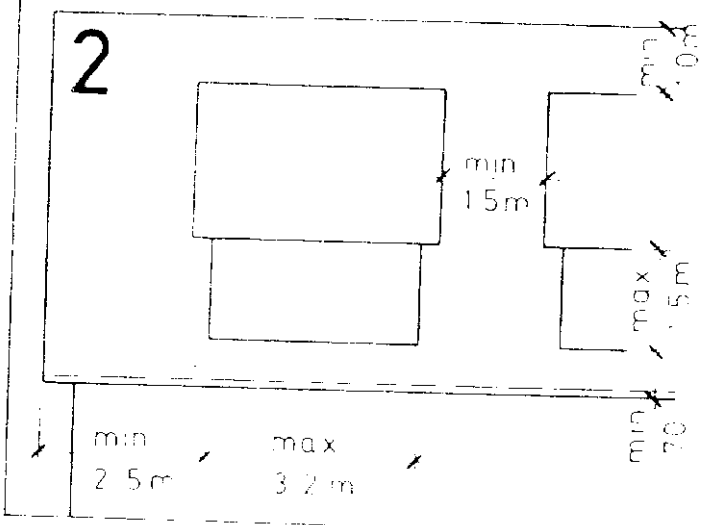
Die addierte Länge

Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln



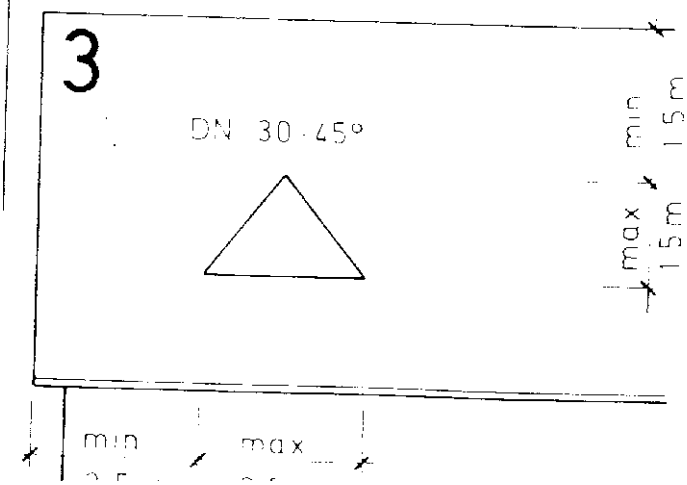
Giebelständige Gauben

Die addierte Länge aller Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Länge einer Dachfläche betragen



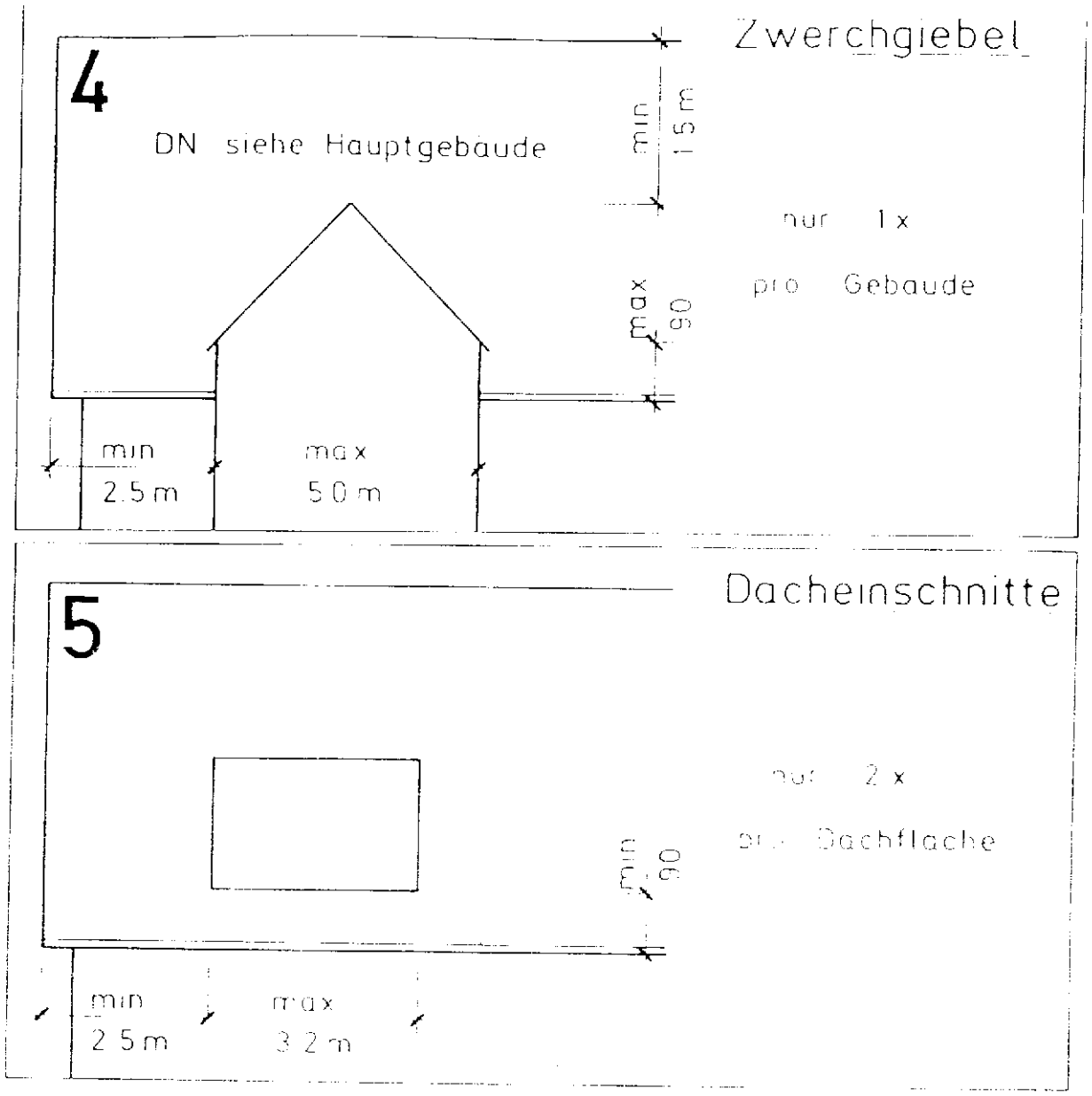
Schleppgauben

Die addierte Länge aller Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Länge einer Dachfläche betragen



Dreiecks - gauben

nur 2 x pro Dachfläche



Auf Dachflächen mit Dachgauben sind keine Dacheinschnitte zulassig !

T E X T T E I L

1. Allgemeine Angaben

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

1.2 Der anhängende Lageplan für die Verkehrsflächen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Für die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen ist der Grünordnungsplan der Garten- und Landschaftsarchitekten Becker & Tümmemann vom 02.04.1991 verbindlich.

1.4 Der Gestaltungsplan für bauliche Anlagen und sonstige Flächen liegt bei.

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I, S. 1093) und 31.08.1990 (BGBl. II, S. 889)

2.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 31.08.1990 (BGBl. II, S. 889, 1122)

2.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV 1981) in der Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).

2.4 Landesbauordnung -LBO- für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).

3. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO)
Die Ausnahmen § 4 (3) 1 - 6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.1.2 Mischgebiet (MI § 6 BauNVO)
Die Ausnahme § 6 (3) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.1.3 Gebäudehöhen (§ 16 (2) BauNVO)
Die Gebäudehöhen werden in den unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen durch Systemschnitte bestimmt.

Die maximale Gesamthöhe ermittelt sich aus der maximalen Traufhöhe, gemessen ab vermittelter Straßenhöhe bzw. ab der zugehörigen Verkehrsfläche, der festgelegten maximalen Gebäudebreite und der festgelegten Dachneigung.

Die Traufhöhe muß auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge das festgesetzte maximale Maß einhalten. Sie gilt nicht für Zwerchgiebel (s. Systemschnitt).
Definition Traufhöhe: Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut

3.2 Bauweise (§ 9 (1) BauGB)

Offene Bauweise - siehe Planeinschrieb

3.3 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) BauGB)

3.3.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.2 Bauweise (§ 9 (1) BauGB)
Offene Bauweise - siehe Planeinschrieb

3.3 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) BauGB)

3.3.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.3.2 Fläche für eine Gemeinschaftsanlage

(§ 9 (1) 22 BauGB)
Die festgesetzte Fläche für eine Tiefgarage gilt als Gemeinschaftsanlage für die Plangebietsteile bzw. Bereiche C und D (siehe auch Ziff. 4.3).

3.4 Bepflanzung im Rahmen der Grünordnungsplanung
(§ 9 (1) 25 a - Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25 b - Pflanzbindung

3.4.1 Flächenhaftes Pflanzgebot zur Gestaltung der Flächen zwischen öffentlichen Straße und Gehwegflächen und Einfriedigung
Die Fläche ist wahlweise mit Rasen bzw. mit kriechenden Bodendeckern anzulegen und dauernd zu unterhalten. Auf dieser Fläche sind u. a. die im Plan eingetragenen Baumpflanzgebote zu realisieren. Im einzelnen wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

3.4.2 Baumpflanzgebot entlang öffentlicher Verkehrsflächen
Die Bäume sind an den im Grünordnungsplan eingezeichneten Stellen als hochwachsende Einzelbäume (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Im einzelnen wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

3.4.3 Baumpflanzgebot auf Grundstücksflächen
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein großwüchsiger Hochstammbaum zu pflanzen.
Auf dem Grundstück vorhandene - zu erhaltende - Bäume sind anzurechnen.
Die Pflanzgebotsfläche ist mit ihren Quadratmetern abzurechnen.

3.4.4 Baum- und Buschpflanzgebot
Als Grünzäsur zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet sowie als Übergang zur freien Landschaft.
Die Bepflanzung muß gruppenweise durch Baum- und Buschpflanzungen transparent gestaltet werden. Riegelartig abschließende Hecken- und Buschpflanzungen sind unzulässig. Nadelbäume sind ausgeschlossen.

3.5 Baumerhaltungsgebot (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Alle im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu unterhalten. Bei Abgang muß gleichwertiger Ersatz gepflanzt werden.

3.6 Zugunsten der Allgemeinheit wird auf den im Lageplan bezeichneten Flächen ein Leitungsrecht festgesetzt (§ 9 (1) 21 BauGB).

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden (§ 73 (1) 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung (s. auch Systemschnitte) (§ 73 (1) 2 LBO)
Sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Garagen ist nur Satteldach zulässig.
DN: 40 - 45° Wohngebäude, 25° Grenzgaragen
Krüppelwalm ist nicht zulässig.
Dachaufbauten und Einschnitte sind im Rahmen der dargestellten Systemschnitte und -ansichten zulässig.
Nebenfirste siehe Zwerchgiebel.

4.1.2 Dachdeckung (§ 73 (1) 1 LBO)
Rot bis braun

4.2 Einfriedigungen, Grundstückszugänge und -zufahrten sowie Stellplätze (§ 73 (1) 5 LBO)
Gegenüber öffentlichen Flächen sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken) mit darin eingezogenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen sowie Naturholzzäune bis 1,0 m Höhe zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Zulässig sind nur heimische Wildhecken ohne regelmäßigen Schnitt.
Der Verlauf der Einfriedung gegenüber den öffentlichen Flächen ist im Bereich der Wohnstraße im Zusammenhang mit dem Pflanzgebot geregelt. Zwischen den Grundstücken sind nur offene, max. 1,00 m hohe Einfriedungen zulässig. Mögliche Einfriedungen des Grundstückes können nur hinter diesem Pflanzgebotsstreifen realisiert werden. Der Pflanzgebotsstreifen darf durch Grundstückszufahrten und -zugänge sowie durch private Stellplätze lediglich um 30 % verringert werden.

4.3 Gestaltung der Gemeinschaftsanlage - Tiefgarage (§ 73 (1) 5 LBO)
Die Gemeinschaftstiefgarage ist mit der Oberkante ihrer konstruktiven Abdeckung vollständig unter dem bestehenden Gelände zu errichten.

4.4 Niederspannungsfreileitungen sind lediglich im derzeit noch bebauten Bereich zulässig. (Plangebiet E und F) (§ 73 (1) 4 LBO)

4.5 Antennen (§ 73 (1) 3 LBO)
Im Planungsgebiet sind nur 1 Außenantenne pro Gebäude zulässig. Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit zum Anschluß an das Breitband-Kabelnetz.

5. Hinweise

5.1 Hauszugänge, Garagenvorplätze, private Stellplätze

Die befestigten Flächen sollten mit einer individuellen Pflasterung versehen werden, die durchaus von Haus zu Haus verschieden sein kann und soll. Die Entwässerung dieser Flächen muß auf eigenem Grund erfolgen, und zwar nicht entlang der Straßenbegrenzungslinie, da hier die öffentliche Oberflächenentwässerung in Form einer Ausmuldung erfolgt.

5.2 Stützmauern sollten ohne Beton bzw. Betonfertigteilen in den Ansichtsflächen erstellt werden. Vorgeschlagen werden Natursteintrockenmauern bzw. druckimprägnierte Holzpalisaden.

5.3 Bepflanzung

Die Bepflanzung wird durch verschiedene Planeintragungen festgesetzt. Mögliche damit verbundene Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Der Gefährdung bestehender Streuobstgürtel um die Ortsränder soll durch ein vermehrtes Pflanzen von Hochstammobstbäumen innerhalb von Baugrundstücken begegnet werden. Zur Bepflanzung werden folgende Baumarten vorgeschlagen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Nußbaum in Veredelungs- und Wildformen. Desweiteren eignen sich zur Pflanzung: Linde, Ahorn, Kastanie, Vogelbeere und Mehlbeere.

Für die Pflanzung von Sträuchern gilt folgendes:

a) Diese Sträucher sollten gruppenartig als natürliche Hecken gepflanzt und nicht auf Form geschnitten werden.

b) Geschlossene Nadelholzhecken sind ausgeschlossen.

c) Es sollen standortgerechte Sträucher zur Verwendung

5. Hinweise

5.1 Hauszugänge, Garagenvorplätze, private Stellplätze

Die befestigten Flächen sollten mit einer individuellen Pflasterung versehen werden, die durchaus von Haus zu Haus verschieden sein kann und soll. Die Entwässerung dieser Flächen muß auf eigenem Grund erfolgen, und zwar nicht entlang der Straßenbegrenzungslinie, da hier die öffentliche Oberflächenentwässerung in Form einer Ausmuldung erfolgt.

5.2 Stützmauern sollten ohne Beton bzw. Betonfertigteilen in den Ansichtsflächen erstellt werden. Vorgeschlagen werden Natursteintrockenmauern bzw. druckimprägnierte Holzpalisaden.

5.3 Bepflanzung

Die Bepflanzung wird durch verschiedene Planeintragungen festgesetzt. Mögliche damit verbundene Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Der Gefährdung bestehender Streuobstgürtel um die Ortsränder soll durch ein vermehrtes Pflanzen von Hochstammobstbäumen innerhalb von Baugrundstücken begegnet werden. Zur Bepflanzung werden folgende Baumarten vorgeschlagen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Nußbaum in Veredelungs- und Wildformen. Desweiteren eignen sich zur Pflanzung: Linde, Ahorn, Kastanie, Vogelbeere und Mehlbeere.

Für die Pflanzung von Sträuchern gilt folgendes:

a) Diese Sträucher sollten gruppenartig als natürliche Hecken gepflanzt und nicht auf Form geschnitten werden.

b) Geschlossene Nadelholzhecken sind ausgeschlossen.

c) Es sollen standortgerechte Sträucher zur Verwendung kommen, wie:
Hartriegel, Hasel, roter Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, gemeiner Schneeball, Wildrose, Stechpalme, Besenginster u. ä.

5.4 Straßenhöhen

Die eingetragenen Straßenhöhen im nebenstehenden Lageplan sind verbindlich.

5.5 Vor der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen wird aufgrund eventueller kurzfristiger Grundwasserabsenkungen ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 – Allgemeines Wohngebiet (A) - (D) — § 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA 2 – Allgemeines Wohngebiet (E) — § 9 (1)1BauGB, § 4 BauNVO

MI – Mischgebiet (F) — § 9 (1)1BauGB, § 6 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E+D – offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO

H – offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig — § 22 (2) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche — § 23 (1) BauNVO

Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche — § 23 (1) BauNVO

Hauptfirstrichtung (Nebenfirst nur als Zwerchgiebel zulässig) — § 9 (1) 2 BauGB

A – Kennzeichnung der unterschiedlichen Nutzungsart — § 1 BauNVO

GA/TGA – Fläche für Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

SD – Dachform Satteldach (Neigung siehe Schablone) (§ 73 Abs. 1 LBO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P P P – Fläche für öffentliche Parkplätze — § 9 (1) 11 BauGB

öffentliche Straßenfläche - gemischt genutzte Verkehrsfläche — § 9 (1) 11 BauGB

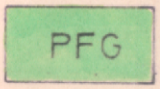
Grünanlagen als Bestandteil öffentlicher Verkehrsflächen, Verkehrsgrün (i.V.m. § 127 Abs. 2 Ziff. 4 BauGB)

Feldwege — § 9 (1) 11 BauGB

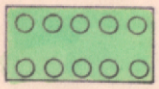
öffentliche Fußwege, Gehwege — § 9 (1) 11 BauGB



Baumerhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Pflanzgebot entlang öffentlicher Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
einschl. Baumpflanzgebot (s. Grünordnungsplan)



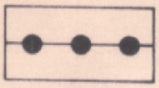
Pflanzgebot gegenüber der offenen Landschaft bzw. gegenüber Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



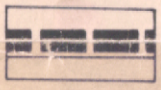
Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz mit für Kleinkinder üblichen Spielgeräten)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



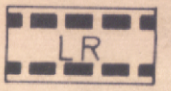
Trafostation (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



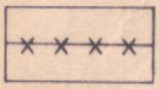
Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)



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



Fläche, die mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier Stellung der baulichen Anlagen - Richtung der Gebäudeaußenseiten -
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Ausfertigungsvermerk

Der Ablauf des Verfahrens des Bebauungsplanes "Unterer Berg" entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Dieser Lageplan mit Textteil vom 22.4.91 - 24.9.91/ 30.9.91 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 22.4.91 - 24.9.91/ 30.9.91

Wolfschlugen, den 07. Nov. 1991

Ehmardt.

Ehmardt
Bürgermeister