ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse mit TH.
Grundflächenzahl -GRZ-	
Bauweise	Dachform und Dachneigung

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

WA — § 9 (1) 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

0,4 — - Grundflächenzahl GFZ (§ 16 BauNVO)

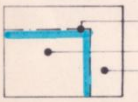
z.B. II — - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

O — - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED — - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

H — - nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)



- Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)

Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

- private Straßenverkehrsfläche

Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BauGB

Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB

PFG

GA/ST — Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 Und 22 BauGB)

LR — Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Hauptfirstrichtung -

▲ ▼ — Ein- und Ausfahrt bzw. Garagen und Stellplatzzufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Legende zu den Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

– – – – – — Abgrenzung einer privatrechtlich geregelten Kaufsfläche zugunsten der Gemeinde für evtl. spätere Verkehrsfläche beim Ausbau des Gurgelweges.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 (1) BauGB) durch den Gemeinderat beschlossen am 10.06.1991

Aufstellungsbeschluß im Mitteilungsblatt Nr. 34 vom 21.08.1991 bekanntgemacht (§ 2 (1) BauGB).

Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB) im Mitteilungsblatt Nr. 8 vom 19.02.1992 bekanntgemacht.

Als Entwurf (§ 3 (2) BauGB) auf die Dauer eines Monats vom 2.03.1992 an ausgelegen.

Als Satzung (§ 10 BauGB) vom Gemeinderat beschlossen am 24.08.1992

Dem Landratsamt Esslingen angezeigt am 30.11.1992 (§ 11 (3) BauGB).

Durchführung des Anzeige verfahrens im Mitteilungsblatt Nr. 24 vom 16.06.1993 bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden beim Bürgermeisteramt eingesehen werden kann (§ 12 BauGB).

In Kraft getreten am 16.06.1993

A U S F E R T I G U N G S V E R M E R K

Der Ablauf des Verfahrens des Bebauungsplanes entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Dieser Lageplan vom 04.02.1992/ 24.08.1992 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung trägt das Datum vom 4.02.1992/ 24.08.1992

Wolfschlugen, den 14.06.1993

E m h a r d t
Bürgermeister

Bebauungsplan

"U n t e r e r G u r g e l w e g, ö s t l i c h e r T e i l"

T E X T T E I L

1. Allgemeine Angaben

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

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 1990 -PlanzV 1990-), i. d. F. vom 18.12. 1990 (BGBl. I, S. 58).

2.4 Landesbauordnung -LBO- für Baden-Württemberg i. d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), letztmals geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 - 21 a BauNVO), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 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.

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 Soweit durch die bauliche Ausnutzung ein weiteres Geschoß im Dachraum entsteht, ist dies zulässig.

Gebäudehöhen: Die max. Gebäudehöhe wird bei

§ 16 (2) BauNVO Z = I auf 4,60 m
Z = II auf 6,70 m

Traufhöhe

festgelegt, gemessen am Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachsparren (§ 16 (2) 1 BauNVO i. V. m. § 9 (2) BauGB).

Die Traufhöhe wird gemessen ab vermittelter Straßenhöhe bzw. ab der zugehörigen Verkehrsfläche und der festgelegten Dachneigung. (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut).

Die Traufhöhe muß auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge das festgesetzte maximale Maß einhalten. Sie gilt nicht für Zwerchgiebel.

Zwerchgiebel.

3.2 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO) sind Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO nicht zugelassen.

3.3 Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Lageplan ausgewiesenenFlächen zulässig.

3.4 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein großwüchsiger Hochstammbaum zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die gekennzeichnete Fläche ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

3.5 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)
Die im Lageplan dargestellten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatzpflanzung vorzunehmen.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

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

4.1.1 Dachgestaltung (§ 73 (1) 2 LBO)

a) Wohngebäude: Satteldach, DN 40–45° bzw. 45–48° entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
Dachdeckung in rotbraunem bzw. braunem Farbton.

b) Garagen: Im Hauptbaukörper einbezogen bzw. Flachdach mit extensiver Dachbegrünung.

4.1.2 Fassadengestaltung nur in gedeckten, erdfarbenen Tönen bzw. Holz oder gleichartige Materialien (§ 73 (1) 1 LBO).

Unzulässig sind Verkleidungen mit Faserzement, Aluminium, Kunststoff u. ä. Plattenverkleidungen.

4.2 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO).

Zulässig sind nur lebende Einfriedigungen als heimische Wildhecken mit darin eingewachsenen Maschen- oder Knüpfdrahtzäunen sowie Naturholzzäune bis max. 0,70 m Höhe.

Sockel sind nicht zulässig.

4.3 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen (§ 73 (1) 4 LBO).

4.4 Die Anbringung von mehr als einer Rundfunk- oder Fernsehantenne pro Gebäude ist unzulässig (§ 73 (1) 3 LBO).

5. Hinweise

5.1 Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes sind standortgerechte Bäume und Büsche zu pflanzen (vgl. auch 3.4).

Zur Bepflanzung werden folgende Baumarten vorgeschlagen:
Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Nußbaum in Veredelungs- und Wildformen.
Desweiteren eignen sich Linde, Ahorn, Kastanie, Vogelbeere und Mehlbeere.

Für die Pflanzung von Sträuchern gilt folgendes:

a) 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.

5.2 - Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als bisherige Gründungen in der Umgebung des Bebauungsplans, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

- Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich oder durch neue Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

LAGEPLAN NACH DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER GEFERTIGT:

Siegfried Streicher Dipl. Ing.
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Steinhofer Straße 25/1
7440 Nürtingen
Telefon: 07022/39772

Nürtingen, den 04.02.1992/24.08.1992

Streicher
Verm. Ing.

BEBAUUNGSPLAN GEFERTIGT:

Gemeindeverwaltung Wolfschlugen
- Ortsbauamt -
Kirchstraße 19
7448 Wolfschlugen
Telefon: 07022/5005-0

Wolfschlugen, den 04.02.1992/24.08.1992

Schweizer
Ortsbaumeister