

Bebauungsplan : A U S T R A S S E - N E C K A R S T R A S S E

Maßstab 1 : 500

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

1,1 Bauliche Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

b) Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gem. § 1 Abs.4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, ausgenommen hiervon ist die Ziff.1 dieses Absatzes.

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

entsprechend den Eintragungen im Plan :

bei	Z	GRZ	GFZ
	II	0,4	0,8

d) Im Einzelfall können von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. (§ 17 Abs.5 BauNVO)

e) Zahl der Vollgeschosse (Z) = II ist zwingend. (§ 18 BauNVO und § 2 LBO)1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 b BBauG und § 22 BauNVO)

a) offene Bauweise

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.1 b BBauG)

Wohngebäude - Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet ist zwingend

1.4 Garagen und Stellplätze für KFZ (§ 9 Abs.1 Ziff.1e BBauG)

Garagen und Stellplätze können nur auf den im Plan eingetragenen Stellen errichtet werden.
Stellplätze außerhalb der vor den Garagen liegenden Stellflächen sind mit Beton-Grasplatten zu belegen und in die Rasen der Vorgärten zu integrieren.

1.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)

Die im Lageplan zur Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen eingetragenen Maße sind soweit sie sich auf gestrichelt dargestellte Linien beziehen Richtlinien und können sich beim Ausbau noch ändern.

1.7 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Auf der Grundstücksfläche die von der Bebauung freizuhalten ist, weil sie als Sichtfläche für den fließenden Verkehr dient, ist jegliche sichtbehindernde Nutzung unzulässig, die eine max. Höhe von 0,5 m überschreitet, das betrifft u.a. Anpflanzungen (s.a.3,5) Einfriedigungen, das Parken von Kraftfahrzeugen usw.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände bedürfen der baurechtlichen Genehmigung (§ 111 Abs.2 Nr.1 LBO)

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die gesamte Gebäudehöhe beträgt von der festgelegten Geländeoberfläche bis zu Sparrenunterkante maximal = 7,50 m (gemessen am Hausgrund)

2.3 Mehr als eine Antenne auf einem Gebäude ist unzulässig

2.4 Dachform bei Garagen - Flachdach

3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.1 Sockel- und Stützmauern entlang der öffentl. Verkehrswege sind nicht gestattet.

3.2 Böschungen entl. öffentlicher Verkehrswege sind im Verhältnis 1 : 3 oder flacher anzulegen und mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

3.3 Einfriedigungen wie Zäune jeder Art und Schnitthecken zwischen öffentl. Verkehrsraum und den Gebäuden sind nicht gestattet; falls Zäune erforderlich sind, sind sie hinter den Gebäudevorderkanten anzulegen und mit Sträuchern unsichtbar zu umpflanzen.
Entlang der öffentl. Verkehrswege sind Rabattplatten oder Bordsteine bis 12 cm Höhe aufzuführen.

3.4 Die unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; auf Flächen zwischen Gebäuden und öffentl. Verkehrsraum ist Rasen anzulegen, soweit Ziff.3.6 nicht anders bestimmt.

3.5 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten, d.h. die Begrünung im Anschluß an Pflanzgebotsflächen darf eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

3.6 Die mit Pflanzgebot belegten Flächen zwischen öffentl. Verkehrswegen und Gebäuden sind einheitlich nach einem von der Gemeinde zu genehmigenden Bepflanzungsplan anzulegen, wobei als Regel gilt, daß die Flächen im Abstand von 1,5 m von den öffentl. Verkehrswegen nur mit bodendeckenden Gehölzen bis 0,5 m Höhe bepflanzt werden. Die in den Wohnbereich einbezogenen Rasenflächen sind mit Gehölzen bis 2,5 m Höhe zu umpflanzen und an geeigneten Stellen sind Bäume bis ca 6 m Wuchshöhe als große Einzelbäume oder als Gruppe mit mehreren Pflanzen zu setzen.

4.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften bzw. Planungen außer Kraft.

Der Gemeinderat hat am 7. Juni 1974 beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend diesem Entwurf aufzustellen.

Unterensingen, den

Bürgermeister :

Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Unterensingen vom 18. Juli 1974 Nr. 20 bekanntgemacht.

Dieser Plan hat als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 1. August 1974 bis 2. September 1974 öffentlich ausgelegt.

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG am *4.9.74* vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 BBauG und § 111 lBO durch Erlaß des *LRA Eslingen PZ 401-6/12.21* genehmigt u. ist mit der Bekanntmachung vom *16.1.1975* rechtsverbindlich geworden.

Unterensingen, 16.1.75
Lraub