

Rechtsgrundlagen "Greut 11"

1. Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256 bzw. S. 3617) geändert durch Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
2. Neufassung der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 BGBl. I S. 21).
4. Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (Ges.B1. S. 151) mit der Änderung vom 20.06.1972 (Ges.B1. S. 352) und vom 12.02.1980 (Ges.B1. S. 116).
5. Grünordnungsplan vom 26.05.1981 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Textteil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 - § 21 BauNVO), Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 LBO), Zahl der Wohnungen (§ 3 Abs. 4 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.

werden in den Baufeldern 6, 7 und 8 (entlang des Greutweges) die notwendigen Stellplätze und Garagen als Tiefgaragen errichtet, so kann die höchst zulässige Geschosfläche um 80 % der Tiefgaragenfläche erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
 - 1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Offen - nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 - 1.2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Baufeldern 1 bis 5 nur Gebäude mit max. 16 mtr. zulässig. In den Baufeldern 6 bis 8 nur bis max. 20 mtr. Länge (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 - 1.2.2 Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Feldern 1 + 2 die für die Erdüberdeckung bei den Garagen notwendigen Dachaufkantungungen bis max. 50 cm zulässig, also insgesamt 3,20 mtr. über Einfahrtshöhe (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG). Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
 - 1.4 In den Baufeldern 1 bis 5 beträgt die Mindestbauplatzgröße 4,50 ar (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).
 - 1.5 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) sind Gebäude als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die direkt dem Wohnen dienen (z.B. Pergolen und offene Schwimmbecken) zugelassen werden.

- 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).
Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.
- 1.7 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 40 cm erforderlich. In den im Lageplan dargestellten Bereichen, sind zur Herstellung des Straßenkörpers Böschungen erforderlich. Diese sind vom Grundstückseigentümer zu dulden. Größe und Umfang ergibt sich aus dem Lageplan. Böschungsneigung 1 : 1,5 (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG).
- 1.8 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) und überdachte Stellplätze sind zulässig:
1. in den überbaubaren Flächen. In den Baufeldern 3, 4 und 5 nur im Hauptgebäude,
 2. in den dafür besonders festgesetzten Flächen,
 3. in den nicht überbaubaren Flächen nur im Baufeld 1 und 2. In diesen Baufeldern sind die Garagen erdüberdeckt anzulegen, sofern diese nicht in das Gebäude einbezogen werden.
- 1.9 Die Baugrundstücke oberhalb und unterhalb des Hangweges dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche höchstens 1 Zufahrt mit einer max. Breite von 3 mtr. haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG). Die Zufahrtsbreite entlang des Greutweges wird nicht beschränkt.
- 1.10 Die im Lageplan dargestellten Sichtflächen sind von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen und Nutzungen über 0,60 mtr. Höhe, von der Fahrbahnoberkante gemessen, freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).
- 1.11 Leitungsrecht für öffentliche Leitungen einschließlich notwendiger privater Hausanschlußleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG).
- 1.12 Die im Plangebiet mit "Pfg" gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Darstellungen im Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).
- 1.13 Die im Plangebiet auf den mit "Pfb" bezeichneten Flächen vorhandenen Pflanzungen sind entsprechend den Darstellungen im Grünordnungsplan dauernd zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

- 2.1 Dachform und Neigung entsprechend den Einschrieben im Plan. Zulässig sind nur Satteldächer ohne Versatz an First. Als Dacheindeckung ist nur rotbraunes Material zu verwenden.

Die Fassaden müssen erdfarben gestaltet werden (nicht schwarz und nicht weiß), Verkleidungen oder Verblendungen müssen ebenfalls braun ausgeführt werden, vorzugsweise ist Holz zu verwenden (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO).

- 2.2 Im Baufeld 1, 2, 3, 4 und 5 sind Dachaufbauten unzulässig. Im Baufeld 6, 7 und 8 (entlang des Greutweges) sind Dachaufbauten grundsätzlich zulässig. Dachausschnitte in allen Baufeldern sind nur zulässig, wenn sie ringsum von mindestens 1,50 mtr. breiten Dachflächen umschlossen sind und nicht mehr als 15 % einer Dachfläche betragen.

2.3 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 8 LBO)

2.3.1 Baufeld 1

Die Gebäudehöhe darf das Maß von 7,50 mtr. talseitig und 9,00 mtr. bergseitig von der angrenzenden Fahrhahnoberkante des Hangweges und in der Gebäudemitte gemessen nicht überschreiten (maßgeblich ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut).

2.3.2 Baufeld 2

Die Gebäudehöhe darf das Maß von 7,00 mtr. talseitig und 8,50 mtr. bergseitig von der angrenzenden Fahrhahnoberkante des Hangweges und in der Gebäudemitte gemessen, nicht überschreiten (maßgeblich ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut).

2.3.3 Baufeld 3, 4 und 5

Die Gebäudehöhe darf straßenseitig das Maß von 2,50 mtr. von der angrenzenden Fahrhahnoberkante des Hangweges und in der Gebäudemitte gemessen, nicht überschreiten (maßgeblich ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut). Erforderlichenfalls sind die Geschosse zu versetzen (siehe Systemskizze).

Die talseitige Gebäudehöhe darf vom fertigen Gelände nicht mehr als 6,00 mtr. betragen (maßgeblich ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut).

2.3.4 Baufeld 6, 7 und 8

Die Gebäudehöhe im Greutweg darf gemessen von der Oberkante fertigem Gelände und dem Schnittpunkt Gebäudeaußenkante/Dachhaut bergseitig 4,00 mtr. und talseitig 6,00 mtr. nicht überschreiten.

Werden im Untergeschoß Garagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebaut und auch dementsprechend genutzt, so beträgt die Gebäudehöhe im Bereich dieser Garagen bzw. im Bereich der Garagenzufahrten, gemessen von der Oberkante des Garagenfußbodens bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenwand/Dachhaut talseitig 9,00 mtr., wobei in diesem Fall der Fußboden der Garage max. 40 cm über dem höchsten Punkt des Greutweges im Zufahrtbereich liegen darf. Für die übrigen Gebäudeteile gilt Satz 1 uneingeschränkt weiter.

2.4 Grenzabstände der Gebäude (§ 111 Abs. 1 Ziff. 7 LBO)

Die Summe der Grenzabstände in den Baufeldern 1 bis 5 zu den seitlichen Grundstücksgrenzen muß mindestens 9,00 mtr. betragen. Bei Doppelhäusern muß der einseitige Grenzabstand mind. 4,50 mtr. betragen.

- 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,00 mtr. über dem natürlichen Gelände zulässig. Topographisch bedingte Ausnahmen sind möglich.

Stützmauern

Stützmauern (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO in der Fassung vom 28.11.1963, GB1. S. 770 ber. 1984, S. 519).

Stützmauern sind nur bis max. 1,00 mtr. über bestehendem Gelände zulässig und genehmigungspflichtig. Entlang der öffentlichen Straßen sind diese in Naturstein oder rauhem Sichtbeton oder Holzpallisaden auszuführen. Mit diesen Stützmauern ist bei gehwegloser Seite der Straße zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten dürfen, abgesehen von Hecken nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und sowohl als Hecke, wie auch als sonstige Einfriedigung eine Höhe von 1,00 mtr. nicht überschreiten.

Diese Vorschrift gilt entlang dem Gehweg Nr. 492 entsprechend, wobei hier die Einfriedigung höchstens 1,20 mtr. hoch sein darf.

Holz- oder Drahtzaun ist nur in Kombination mit einer Hecke zulässig. Empfohlen wird Hainbuche, Liguster und Eibe.

Mit diesen Einfriedigungen ist bei gehwegloser Seite der Straße zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

- 2.7 Vorgartengestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Die Vorgärten sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Empfohlen werden Laubbäume insbes. Obstbäume.
- 2.8 Anlagen für Abfälle (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bauliche Anlagen zur Unterbringung von Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sie sind mit Buschwerk zu umpflanzen.
- 2.9 Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
Außenantennen (Rundfunk- und Fernsehantennen) deren Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage möglich ist, sind unzulässig.
- 2.10 Niederspannungsfreileitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Die Niederspannungsfreileitungen sind zu verkabeln.
- 2.11 Ausgestaltung der Stellplätze (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)
Innerhalb des Zufahrtbereiches liegende Stellplätze sind zu 50 % mit Rasengittersteinen herzustellen.
3. Hinweise

Im Baugenehmigungsverfahren sind je Wohnung 1,5 Stellplätze, mindestens jedoch 2 Stellplätze pro Gebäude nachzuweisen.

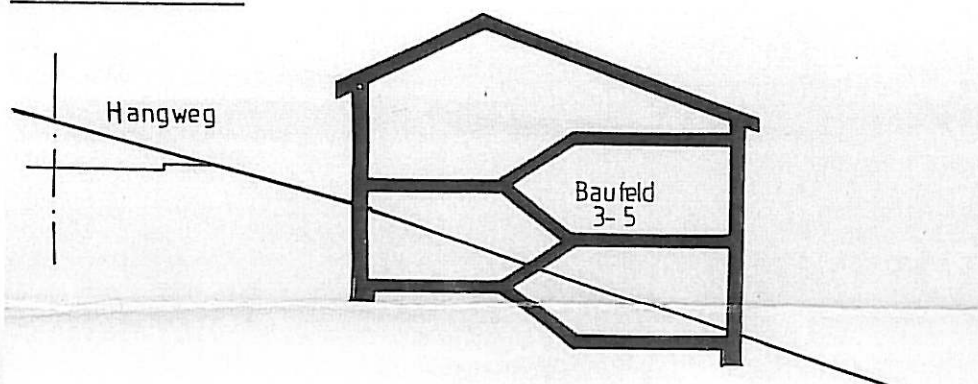
Die Gemeinde kann vom Grundstückseigentümer den Einbau einer geeigneten technischen Vorrichtung (z.B. Abwasserhebeanlage) verlangen, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist, (Entwässerungssatzung vom 16.12.1965 § 2 Abs. 5). In den Baufeldern 3 bis 5 ist das Oberflächenwasser in den Hangweg, das Brauchwasser in die Kanalisation des Greutweges zu leiten. Bei nicht ausreichenden Druckverhältnissen der Wasserversorgung sind vom Grundstückseigentümer geeignete Maßnahmen zur Druckerhöhung selbst zu erstellen. (Wasserabgabesatzung vom 16.12.1965). *(bis zu 0,5 l/sec möglich)*

Das Gewand "Greut" liegt teilweise im Bereich des Knollenmergels. Für die Planung und Ausführung baulicher Anlagen sind daher Baugrunduntersuchungen vom Bauherren im Einzelfall notwendig und mit dem Bauantrag einzureichen. Es wird hierbei insbesondere auf das geologische Gutachten von Dr. Ing. H. Benz vom 23.04.1965 hingewiesen. Die darin enthaltenen Hinweise sind für die Gesamtplanung baulicher Anlagen im Hinblick auf Knollenmergelvorkommen zu beachten.

Im Baugenehmigungsverfahren wird für jedes Bauvorhaben ein amtlicher Geländeschnitt verlangt.

Im Bereich der drei Grundstücke unterhalb der Leitung der Bodenseewasserversorgung dürfen Baugruben nur einzeln angelegt werden. Baugesuche zur Überbauung dieser drei Grundstücke sind mit dem geologischen Gutachten dem Zweckverband Bodenseewasserversorgung in Stuttgart im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Systemskizze



Verfahrensvermerke

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom Gemeinderat aufgestellt am
Auslegung bekanntgemacht am im Mitteilungsblatt
der Gemeinde Unterensingen.

Als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 BBauG ausgelegt vom
bis . . .

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am
Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Landratsamt Eßlingen mit Erlaß Nr.
Genehmigung und Auslegung gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht am

Als genehmigter Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BBauG
ausgelegt vom
In Kraft getreten am

Die Flurstücke, ihre Grenzen und ihre Bezeichnungen stimmen mit
dem Liegenschaftskataster überein.

Nürtingen, den

S t r e i c h e r
Öffentl.best. Verm.Ingenieur