

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan Obere Au 1. Änderung

1. Bundesbaugesetz-BBauG- in der Fassung vom 19.08.1976 (BGBl. I S. 2256 bzw. S. 3617) geändert durch Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 281) 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- Bau NVO -vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalten (Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 BGBl. I S. 633).
4. Landesbauordnung -LBO- für Baden-Württemberg vom 06.04.1964 (Ges. Bl. S. 151) mit der Änderung vom 20.06.1973 (Ges. Bl. S. 116) und vom 12.02.1980 (Ges. Bl. S. 116).

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 PBauG und BauNVO)
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 - § 21 BauNVO), Bauweise (§ 22 BauNVO), Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 LBO) und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 PBauG) entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
 - 1.2 Soweit in den Gewerbegebieten in der Nutzungsschablone der Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauNVO gegeben wird, sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - 1.3 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan ist die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 10 a gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 PBauG festgesetzt.
 - 1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO).
Soweit im Lageplan eine besondere Bauweise festgesetzt ist gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch ist eine Gebäudelänge über 50.00 m zulässig.
 - 1.5 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) sind Gebäude als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.
 - 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).
Unterteilung der Verkehrsflächen siehe Eintragung im Lageplan
 - 1.7 Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG). Garagen sind mindestens 5.00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
 - 1.8 Die im Lageplan dargestellten Sichtflächen sind von baulichen Anlagen, sowie von Bepflanzungen über 0,60m Höhe, von der Fahrbahnoberkante gemessen, freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 PBauG).
 - 1.9 Die Baugrundstücke dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche höchstens zwei Zufahrten mit einer max. Breite von je 8.00 m (ohne Ausrundung gemessen) erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe es fordern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).
 - 1.10 Im räumlichen Geltungsbereich sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als dauernde Grünfläche anzulegen und vorwiegend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche ist im Bauantrag besonders darzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a PBauG i.V. mit § 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO).

1.11 Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Flächen werden auf Ziffer 1/10 angerechnet. (§9 Abs.1 Nr.25a BBauG)
Maßgebend ist der Grünordnungsplan der Fa. Planungsgruppe Rad Homburg in der Gesellschaft für Landeskultur G.m.b.H. vom

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Im Gewerbegebiet werden als Dachform Flachdächer festgesetzt. Ausnahmsweise sind andere Dachformen zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

2.2 Freistehende Garagen sind mit ringsum waagrecht abschließendem Dach zu versehen.

2.3 Grenzabstände der Gebäude:
Im gesamten Gebiet gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung.

2.4 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen (§ 111 Abs. 1, Ziffer 4 LBO).

2.5 Die Außenwände der Gebäude müssen in gedeckten, stumpfen Farben gehalten werden; reflektierende Materialien dürfen für die Fassaden nicht verwendet werden. (111 LBO Abs.1 Nr.1

2.6 Im räumlichen Geltungsbereich darf keine aufgeständerte Reklame angebracht werden. §111 LBO Abs. 1 Nr. 2

2.7 Die mit den Buchstaben Ⓐ und Ⓑ bezeichneten Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Diese Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BBauG).

3.1 Die Trasse der K 1219 und die Ortszufahrt wurden einem Entwurf des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg entnommen.

3.2 Innerhalb des Bauverbotsstreifens (§ 24 Abs. 1 Str.G) entlang der K 1219 dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Werbeanlagen errichtet werden. (Erl. des Reg.Präsidium NW Nr. 41-6324 vom 9.8.1972

3.3 Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III A.
Die Rechtsverordnung des Landratsamts Eblingen vom 3.11.1975 und die VLwF vom 30.6.1966 (Ges. Bl. S.134) des Innenministeriums sind zu beachten.

Das Gebiet liegt im Überschwemmungsbereich der öffentlichen Gewässer Neckar und Dittenbach

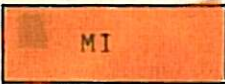
Zeichenerklärung

Nutzungsschablone

Baugebiet Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächen- Geschoßflächen-
 zahl zahl
 Bauweise Dachform
 Mindestgröße der Baugrundstücke



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)



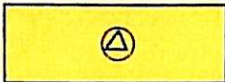
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



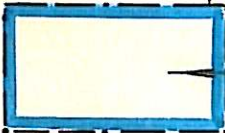
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Fläche für Versorgungsanlage - Umformer-
 station (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

ZB. III

Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
 (§ 17 Abs. 4 BauNVO)

ZB. 08

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

ZB. 22

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

SD

Satteldach

o

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

b

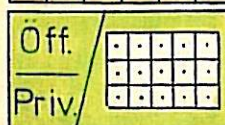
besondere (abweichende) Bauweise
 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Unterteilung	
verbindlich	unverbindlich

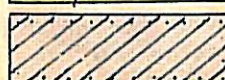
Fahrbahn Mischver- Verkehrsflächen
 kehrsfl.
 Gehweg Geh-u. (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
 Fahrverk.



Röschungen § 9 Abs.1 Nr. 26 BBauG



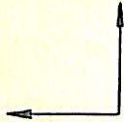
Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BBauG)



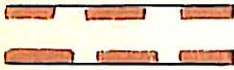
Öffentlich / Dauerkleingärten
 Privat / (private Grünfläche.
 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).



Lärmschutzwall (§ 9 Abs.1 Nr. 24 B BauG)



Stellung der baulichen Anlagen - Richtung der Gebäudeaußenseiten - (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



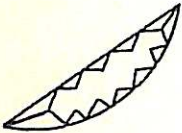
Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Zufahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Sichtfläche-von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)



Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1Nr.18 BBauG)



Begrenzung des Schutzstreifen entlang dem Neckar (Gewässer 1.Ordnung lt. § 44 Abs. 1 Naturschutzgesetz)



Gewässer § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG

Verfahrensvermerke

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom Gemeinderat aufgestellt am 26.4.82
Auslegung bekanntgemacht am 5.5.82 / 4.5.83 im Mitteilungsblatt
der Gemeinde Unterensingen.

Als Entwurf gemäß § 2a Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 14.5.82 / 16.5.83
bis 14.6.82 / 16.6.83

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 9.9.83

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Landratsamt Eblingen mit Erlaß Nr. 411-6/12.2.1 v. 21.12.83

Genehmigung und Auslegung gemäß § 12 BBauG bekanntgemacht am 3.1.1984

Als genehmigter Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 12 BBauG
ausgelegt vom 3.1.84 an

In Kraft getreten am 3.1.84

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

Nürtingen, den 20.4.1983

J. A. Rommeling

DIPLOM-ING.
SIEGFRIED STREICHER
ÖFFENTL. BEST. VERM.-INGENIEUR
744 NÜRTINGEN
STEINHOFER STRASSE 25
TELEFON 07022/2772

Streicher

Öffentl. best. Verm. Ingenieur

Bürgermeisteramt
Unterensingen

W. Häub

BM

Unterensingen, den 9. Sep. 1983 /

3. Jan. 1984