Rechtsverletzungen nicht
geltend gemacht.
Esslingen a.N., den 21. Jan. 97
Landratsamt
Schmid

Textteil zum Bebauungsplan "Mühläcker I"

Rechtsgrundlagen:

Es gelten: -

- **die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 08.08.1995 (GBl. S. 617)**
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. v. 28.11.83 (GBl. S. 770) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.90 (GBl. S. 426)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§ 16 - § 21a BauNVO
§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Plan
WA - Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 Nr.4 + 5 BauNVO sind unzulässig.
Die zulässige Grundfläche darf die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschreiten.

§ 23 Abs.1 und
§ 16 Abs.5 BauNVO

Im gesamten Plangebiet sind die Baugrenzen nur für oberirdische Bauteile maßgebend.

2. Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude entsprechend den Einschrieben im Plan. Rechtwinklig zum vorgeschriebenen Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste für Zwerchhäuser bzw. Winkelbauten zulässig.

3. Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB,
§ 22 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Plan
o = offene Bauweise § 22 Abs.2 BauNVO
a^1 = abweichende Bauweise
§ 22 Abs.4 BauNVO
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
a^2 = Die Gebäude müssen an der bezeichneten Stelle (Giebelseite) an die Grenzbau/Baugrenze errichtet werden.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs.1 Nr.4
§§ 12 u. 21a BauNVO

Garagen, überdeckte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig.
Ausnahme:
Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Flächen in direkten Anschluß an die befahrbaren Verkehrsflächen als Ausnahme zugelassen werden. Sie sind in Schotterrasen oder Rasengittersteinen herzustellen.

5. Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Terrassen, Pergolen, Müllbehälter u.ä. können in der nicht überbaubaren Fläche als Ausnahme zugelassen werden. Einfriedigungen sind gemäß Festsetzungen in Ziff. II.4 zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs.2 BauGB

a. Die bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind für die Ermittlung der Gebäudehöhen maßgebend.
b. Die im Plan eingetragenen Höhen über NN sind die Bezugshöhen für die unter Ziffer 7.7 festgelegten Traufhöhen.

7. Gebäudehöhen
§ 16 Abs.3 BauNVO

Traufhöhen (TH) = Maß zwischen best. Erdgeschoßfußbodenhöhe oder im Plan eingetragener Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit Außenkante Dachhaut.
TH^1 max. Traufhöhe (TH) 6,4 m.
TH^2 max. Traufhöhe (TH) 4,0 m.
Eine Abweichung der festgesetzten Traufhöhe ist bei untergeordneten Nebenfirsten, Zwerchgiebeln, Winkelbauten und Gebäuderücksprüngen zulässig. Die festgelegte TH ist jedoch auf mindestens der Hälfte der Länge des Hauptgebäudes einzuhalten.

8. Sichtflächen
§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeder Sichtbehinderung freizuhalten. Planhöhe max. 0,60 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante.

9. Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

gr^1, gr^2 u fr^2 zu Gunsten der Anliegergr. 1^2 und $1r^2$ zu Gunsten der Gemeinde und Versorgungsträger zur Führung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen.

10. Lärmschutz
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutze von schädlichen Umwelteinwirkungen. Zur Einhaltung der zulässigen Lärmpegelwerte nach DIN 18005 (Schallschutz im städtebau) sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen (Schallschutzfenster der Klasse III). In Schlafräumen sind schallgedämpfte Lüftungselemente zur Be- und Entlüftung vorzusehen.

11. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Entlang des Tal- bzw. des Mühlbach's ist ein mind. 4,50 m breiter Streifen (Freihaltefläche) gemessen von der geplanten öffentlichen Grünfläche freizuhalten. Dieser Geländestreifen kann gärtnerisch genutzt werden, ist jedoch von trennenden Hindernissen wie z.B. Auffüllungen und Stützmauern freizuhalten. Eine niedrige Bepflanzung (z.B. Liguster, Schneeball Pfaffenhütchen, Haselnuß u.ä.) ist zulässig.

12. Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB

Pfg / Pfb -Bachbegleitgrün-
Die in Plan gekennzeichnete Fläche ist zur Unterstützung des Grünzugs entlang des Talbach mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Baumgruppen dicht abzupflanzen z.B. Erlen (Alnus glutinosa), Eschen (Fraxinus excelsior), Weiden (Salix), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Spitzahorn (Acer platanoides), Weißdorn (Crataegus oxyacantha).
Die in Bebauungsplan eingezeichneten bestehenden Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Natürliche Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO

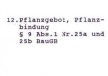
1. Dachform und Dachneigung
§ 9 Abs.4 BauGB
§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO

Entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszuführen.

1.1 Dachaufbauten
Dacheinschnitte
§ 74 Abs.1 Nr.1

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in 1. DG zulässig. Jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Dachaufbauten sind in Form von Einzelgauben bis max. 3,50 m Länge zulässig.
Folgende Abstände sind einzuhalten:
- zum Ortgang mind. 1,00 m
- zur Traufe Schnittpunkt Außenwand und der Dachaufgesehen mind. 0,50 m
- zwischen einzelnen Gauben sind. 1,2 m

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 2/3 der Gebäudelänge betragen.
Höhenbeschränkungen der Gaubsn entsprechend nebenstehender Zeichnung.



1.2 Dachdeckung
§ 74 Abs.1 Nr.1

Dachdeckung in Ziegeln oder Betondachsteinen in rotbraunnr Farbe, ausgenommen die Dachaufbauten. Glasierte Ziegel sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung
§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO

a) Fassadenverkleidungen aus Platten, Schindeln oder vorgehängten glatten oder oberflächenbeschichteten Material sind unzulässig.
b) Rolläden sind Anstriche in hellen Farbtönen.

3. Werbeanlagen
§ 73 Abs.1 Nr.2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf die der Straße zugewandten Seiten, sowie die Erdgeschoßzone beschränkt.
Unzulässig sind:
- beleuchtete Werbeanlagen

4. Einfriedigungen und Stellplätze
§ 74 Abs... ...0 LBO

a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Einfriedigungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
b) Einfriedigungen sind nur mit Hecken und einfachen Zäunen bei holzsichtigem Bewuchs zulässig.
Höhere Heckenzäunen bis 2,50 m Höhe sind möglichen. Die Heckenhöhe ist auf 1,0 m beschränkt.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs.6 BauGB

1. Die im Plan als Naturdenkmal Nr. 10/10 eingetragene Schutzfläche ist nach § 24a Naturschutzgesetz als geschütztes Biotop ausgewiesen.

IV. Hinweise

1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden alle bestehenden Bebauungspläne und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.
2. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingetragenen Flurstücksgrenzen- und nummern stimmen mit den Festsetzungen des Liegenschaftskatasters überein.
3. Höhen in N-system (Houses System).
4. Bei Baumaßnahmen die tiefer reichen als die bisherigen Kröndungen ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Gegen eine verbleibende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Jedoch ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne sind beim zuständigen Landratsamt - Untere Wasserbehörde einzureichen.
Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Begl. des Grundwassers sind im Bereich des hochwassergefährdeten Talbaches als Keller als wasserdichte Wannen auszubilden, sowie Vorkehrungen zu treffen sind, die eine Auftriebskraft dieser Bauwerke aufnehmen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- 0,3 — Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschoße § 16 BauNVO als Höchstgrenze
- HGl — Höhenbeschränkung siehe I.7 § 16 Abs.3 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptfirstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Änderung der Firstrichtung
- Bezugshöhen in m ü.NN. § 9 Abs.2 BauGB
- SD — Satteldach z.B. 18°-35° Dachneigung § 73 Abs.1 Nr.1 LBO
- o — offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- a — abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche
- nicht Überbaubare grundstücksfläche
- GR — Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fahrbahn
- P — Öffentliche Parkplätze
- Gehweg
- Verkehrsgrün
- öffentliche Grünfläche -Bachbegleitgrün-
- private Grünfläche -Bachbegleitgrün bzw. Gartenland- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Pflanzgebot / Pflanzbindung § 9 Abs.1 Nr.25a u. b BauGB
- zu pflanzender baum / bestehender baum
- Geh- Fahr -und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Sichtfläche § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Ein- und Ausfahrtverbot § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB
- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts / Naturdenkmal § 9 Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

LANDKREIS: ESSLINGEN
GEMEINDE: HOCHDORF
GEMARKUNG: HOCHDORF

BEBAUUNGSPLAN "MÜHLÄCKER I"

Für die Ausfertigung des Planentwurfes:
Esslingen a.N., den 09.01.1997

Ausgefertigt:
Hochdorf a.D., den 19.06.1992/
20.06.1994/
20.11.1996/
17.03.1997

Stadt- / Planer

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß und Ortsbauamt vom 17.07.1990
Bekanntmachung der Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.1992
Beteiligung der Bürger § 3 Abs. 2 BauGB von 13.04.1992
bis 29.04.1992

Der Gemeinderat hat den Gemeinderat vom 07.12.1994
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB von 20.01.1995
bis 06.04.1995
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB am 10.04.1997
Genehmigt gemäß § 11 BauGB durch das Landratsamt Esslingen
In Kraft getreten § 12 BauGB **am 07.03.1997**

AUSFERTIGUNGSVERMERKE

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes zeichnerischer und schriftlicher Teil - mit dem Vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Hochdorf, den 15. 5. 1996

Bürgermeister