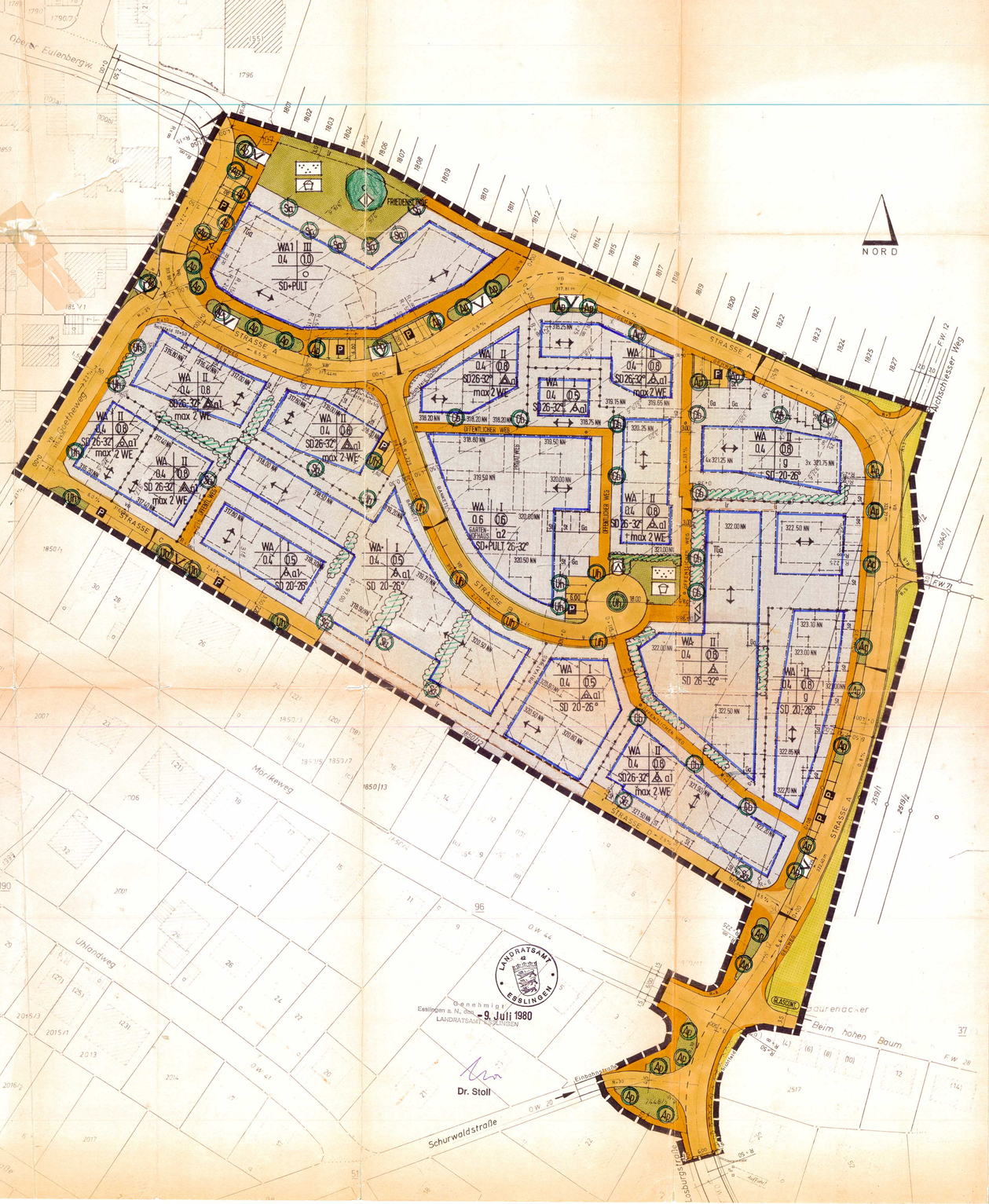
Kreis: Esslingen
Gemeinde: Altbuch



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1. BBauG
   - WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
   - WA1 — Allgemeines Wohngebiet (Zentrum) — § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1. BBauG
   - II — Zahl der Vollgeschosse, Hier z.B. 2 Vollgeschosse — § 18 BauNVO; § 2 LBO
   - 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ), Hier z.B. 0,4 — § 19 BauNVO
   - (0.8) — Geschoßflächenzahl (GFZ), Hier z.B. 0,8 — § 20 BauNVO
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 (4) BauNVO
3. Bauweise — § 9 (1) 2. BBauG
   - Offene Bauweise, Nur Einzelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO
   - Offene Bauweise, Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO
   - Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig — § 22 (2) BauNVO
   - Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig — § 22 (2) BauNVO
   - g — Geschlossene Bauweise — § 22 (3) BauNVO
   - a1+a2 — Abweichende Bauweise, siehe Textteil — § 22 (4) BauNVO

   Dachformen
   - SD 24-32° — Satteldach, z.B. 24 - 32° Neigung
   - SD+PULT — Satteldach und Pultdach
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2. BBauG
   - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
   - Überbaubare Grundstücksflächen
   - Baugrenze
5. Stellung der baulichen Anlagen — § 9 (1) 2. BBauG
   - Verbindliche Firstrichtung bei Satteldächern bzw. Pultdächern
   - 322.00 NN — Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bezogen auf NN als Höchstgrenze (Höhen im neuen System)
6. Flächen für Garagen und Stellplätze — § 9 (1) 4. BBauG
   - St — Fläche für Stellplätze
   - Ga — Fläche für Garagen
   - TGa — Fläche für Tiefgarage
7. Verkehrsflächen
   - Gehweg
   - Fahrbahn
   - P — Öffentliche Parkfläche
8. Versorgungsflächen — § 9 (1) 12. BBauG
   - Umformstation
   - TELEFON — Öffentliche Fernsprechzelle
   - GLASCONT — Altglassammelbehälter
9. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche — § 9 (1) 10. BBauG
   - Von der Überbauung freizuhaltende Grundstücke — § 9 (1) 10. BBauG
   - Sichtfelder siehe Textteil
10. Grünflächen — § 9 (1) 15. BBauG
    - Parkanlagen — § 9 (1) 15. BBauG
    - Spielplatz Mutter + Kind — § 9 (1) 15. BBauG
    - V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen — § 127(2) 3. BBauG
    - Pflanzgebot — § 9 (1) 25.a BBauG
    - Pflanzgebot im priv. Bereich — § 9 (1) 25.a BBauG
    - Pflanzgebot Buschgruppen — § 9 (1) 25.a BBauG
11. Flächen, die Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen — § 9 (4) BBauG
    - Naturdenkmal
    - Fläche für Landwirtschaft
12. Leitungsrecht — § 9 (1) 21 BBauG
    - L — Leitungsrecht
13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 (7) BBauG
    - Geltungsbereichsgrenze
    - Grundstücksgrenzen neu unverbindlich
    - Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschung)

Nutzungsschablone

WA	I
0,5	(0,8)
-	O
SD 18 - 24°	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise
Dachform Satteldach 18 - 24°	

TEXTTEIL

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt § 9 (1) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 zuletzt geändert 6.7.1979 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 1.10.1977 sowie der Landesbauordnung (LBO) vom 20.6.1972.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BBauG
   1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO. Die Ausnahmen § 4 (3) 1. - 6. BauNVO je einschließlich sind nicht zugelassen.
   1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA1) Zentrum § 4 BauNVO. Die Ausnahmen § 4 (3) 1. - 3. je einschließlich sind zugelassen.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BBauG
   2.1 Für Zahl der Vollgeschosse: s.Planeintrag (§ 18BauNVO).
   2.2 Für Grundflächenzahl (GRZ): s.Planeintrag (§ 19BauNVO).
   2.3 Für Geschoßflächenzahl (GFZ):s.Planeintrag (§ 20BauNVO).
3. Bauweise § 9 (1) 2. BBauG
   a1 Abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO; Garagen sind mit geneigten Dächern auszuführen. Sie sind auch als Grenzbauten zugelassen, siehe II. 2.1.3.
   a2 Abweichende Bauweise, § 22 (4) BauNVO, Gartenhofhäuser. Die Gebäude sind als Winkelhäuser mit Grenzbau an mindestens zwei Seiten zu errichten.
4. Zahl der Vollgeschosse
   Die angegebene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze.
5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2. BBauG
   Für die Stellung der Gebäude sind die Einzeichnungen im Plan maßgebend (Firstrichtung).
6. Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BBauG
   Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH): s. Planeinschrieb.
7. Garagen und Stellplätze § 9 (2) BBauG
   7.1 Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen zu errichten. Fehlt eine Festsetzung, so sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Als Ausnahme sind bei a1 Garagen auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.
   7.2 Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen zu errichten. Fehlt eine Festsetzung, so können Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
8. Nebenanlagen § 14 BauNVO
   Nebenanlagen werden - soweit es Gebäude sind - nicht zugelassen. Pergolen und gedeckte Sitzplätze sind zugelassen.

II. Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BBauG und § 111 LBO

1. Gebäudehöhe § 111 (1) 8. LBO
   Die Traufhöhen über EFH dürfen bei eingeschossigen Gebäuden 4,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,0 m nicht überschreiten. Abweichend darf die Traufhöhe bei Gartenhofhäusern 3 m nicht überschreiten.
   Bei eingeschossigen Baukörpern ist ein Kniestock bis zu 1,0 m zulässig (Maß von OK Rohdecke bis UK Sparren).
   Bei zweigeschossigen Baukörpern ist ein Kniestock bis zu 25 cm zulässig.
   Abweichend wird bei den Gartenhofhäusern kein Kniestock zugelassen.
2. Dächer § 111 (1) 1. LBO
   2.1 Dachneigung
   Bei Hausgruppen muß die Dachneigung einheitlich sein.
   2.2 Dachaufbauten
   Dachaufbauten sind nicht zugelassen; Ausnahme bei WA1.
   2.3 Dachausschnitte
   Dachausschnitte bis maximal 1/4 der Dachlänge sind zugelassen.
   2.4 Dachflächenfenster
   Dachflächenfenster sind nur mit dunklen Fensterrahmen zulässig.
   2.5 Dacheckung
   Die Dacheckung ist mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln auszuführen.
3. Garagen § 111 (1) 1. LBO
   Garagen als Grenzbauten in abweichender Bauweise (a1) dürfen an der Grundstücksgrenze eine Traufhöhe von 2,5 m bzw. Firsthöhe von 4 m nicht überschreiten.
4. Anzahl der Garagen und Stellplätze
   Für jedes Einfamilienwohnhaus sind mindestens 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten. Für jedes Zweifamilienwohnhaus sind mindestens 3 Garagen oder Stellplätze zu errichten.
5. Antennen § 111 (1) 3. LBO
   Antennen über Dach sind unzulässig, sofern eine Anschlußmöglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne besteht. Besteht diese Möglichkeit nicht, so ist für jedes Gebäude nur eine Antenne zulässig.
6. Ausführung der Fassaden § 111 (1) 1. LBO
   6.1 Fassadenverkleidungen sind nur als Naturholzverkleidungen zulässig.
   6.2 Bei Hausgruppen muß die Fassadenoberfläche einheitlich ausgeführt werden.
   6.3 Als Fassadenfarben sind gedecktes weiß bis helle Erdfarben zugelassen.

III. Grünordnung und Gestaltung der Aussenanlagen
§ 9 (1) 25. a+b BBauG in Verbindung mit § 111 (1) 6. LBO

1. Auflagen zur Fachplanung
   Für die Planung der öffentlichen Grünflächen ist ein Fachplaner zu beauftragen. Die Gestaltung der Außenanlagen ist im Baugesuch mit darzustellen.
2. Pflanzgebot § 9 (1) 25.a BBauG
   Auswahl der Pflanzarten
   In den mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen dürfen nur standortgemäße Pflanzarten Verwendung finden, siehe Zeichenerklärung mit Pflanzschema.
3. Einfriedigungen § 111 (1) 1. LBO
   Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind nur mit lebenden Einfriedigungen (Hecken, Sträucher) mit darin eingezogenen Maschen- bzw. Knüpfgrattzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig. Naturholzzäune bis 1,0 m Höhe sind ebenfalls zugelassen. Massive Sockel aus Beton oder Naturstein sind nur bis 15 cm über angrenzenden Gehweg zugelassen.
   Einfriedigungen zur Abschirmung von Wohngartenbereichen gegen öffentliche Straßen und Wege können als Sichtschutz ausgebildet werden. Es sind nur Pflanz- oder Naturholzteile zugelassen. Bei Sichtschutz aus Holzteilen darf die Länge die Hälfte der betreffenden Grundstückslänge und 1,6 m Höhe nicht überschreiten. Bei Gartenhofhäusern sind die Einfriedigungen gegen die Nachbar-Grundstücke mit verputzten oder geschlämmten Mauern oder als Holzblenden auszuführen. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,8 m nicht unterschreiten und 2,3 m nicht überschreiten.
4. Tiefgaragendächer
   Tiefgaragendächer sind mit Boden zu decken und mit geeigneten, flach wachsenden Pflanzen zu versehen. Ausnahme die erforderlichen Kinderspielplätze.
5. Pergolen und gedeckte Sitzplätze
   Pergolen und gedeckte Sitzplätze sind in Holzkonstruktion auszuführen und dürfen eine Gesamthöhe von 2,5 m und 15 qm Grundfläche nicht überschreiten.
6. Stellplätze sind unter Verwendung von Rasengittersteinen herzustellen.

IV. Hinweis

Auf die Lärmbelastung (Flugverkehr) mit ca. 53 dbA äquivalentem Dauerschall wird hingewiesen.

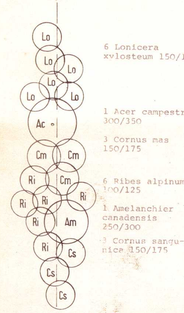
ZEICHENERKLÄRUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1. PFLANZGEBOT VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
   - Ap — Acer pseudo-platanus "Negenia" (Bergahorn) H.St.20/25
   - Uh — Ulmus hollandica "Commelin" (Ulme) H.St.20/25
   - Cb — Carpinus betulus "Fastigiata" (Pyramidenhainbuche) H.St.18/20
   - Sa — Sorbus aria "Magnifica" (Mehlbeere) H.St.18/20
2. PFLANZGEBOT VON STRÄUCHERN UND HEISTERN

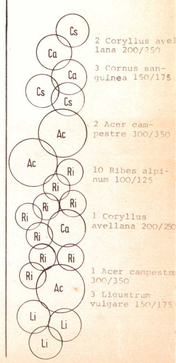
   Auswahlliste
   - Acer campestre (Feldahorn)
   - Amelanchier canadensis (Felsenbirne)
   - Cornus mas (Kornelkirsche)
   - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
   - Corylus avellana (Haselnuß)
   - Ligustrum vulgare (Liguster)
   - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
   - Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)
   - Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
3. PFLANZGEBOT FÜR VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN UND SICHTFLÄCHEN

   Auswahlliste
   - Cotoneaster dammeri (Felsenmispel)
   - Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf" (Heckenkirsche)
   - Ligustrum vulgaris "Lodense" (Liguster)
   - Symphoricarpos chen. "Hancock" (Schneebeere)

PFLANZSCHEMA A (beidseitig der Grundstücksgrenze)



PFLANZSCHEMA B (entlang eines öffentlichen Weges)



Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eingetragenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den Festsetzungen im Liegenschaftskataster überein.

. . . . . , den 115

Staatliches Vermessungsamt: . . . . . .

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt durch Gemeinderatsbeschluß (§ 2(1) BBauG)	vom	3.4.1979
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2(1) BBauG)	vom	12.4.1979
Bürgerbeteiligung (§ 2aBBauG) Öffentl.bekanntgemacht	am	12.4.1979
Erörterungstermin	am	23.4.1979
Öffentliche Auslegung (§ 2a) (4) BBauG)		
Auslegungsbeschluß	am	25.3.1980
Öffentliche Bekanntmachung	am	
Auslegung vom 8.4.1980	bis	8.5.1980
Als Satzung beschlossen (§ 10 BBauG)	am	12.5.1980
Genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes Esslingen ~~Landes~~	vom	9.6.1980
	Az:	
Genehmigung und Auflegung öffentlich bekanntgemacht	am	12.9.1980
In Kraft getreten	am	12.9.1980

Ausgefertigt: Altbuch, 16.9.1980
(Stetter) Bürgermeister

Gemeinde Altbuch Kreis Esslingen

GEMEINDE ALTBACH — KREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN M 1:500 -WECKHOLDER I-

6de

36

GEFERTIGT: PLOCHINGEN, DEN 21. MÄRZ 1980

STADTEBAULICHE PLANUNG
DIPL ING
HANS+ULLA HELLER
FREIE ARCHITEKTEN
IM BÜRRIG 15
7310 PLOCHINGEN
TEL 07153/21523

VERKEHRSPLANUNG
DIPL ING
MORGENTHALER+NUSSBAUM
BERATENDE INGENIEURE VBI
FANDRAMASTRASSE 28
7117 BRETZFELD-BITZFELD
TEL 07946/2021

GRÜNPLANUNG
GERLACH+GIENGER
FR LANDSCHAFTSARCH
METZGERSTRASSE 67
7320 GÖPPINGEN
TEL 07161/69938