ZEICHENERKLÄRUNG

		Text-Bezug
MI	Mischgebiet	1.1
0,4	Grundflächenzahl	1.2
(0,7)	Geschoßflächenzahl	1.2
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze	1.2
▼285,8	Bezugshöhe = max. Erdgeschoßfußbodenhöhe – EFH	1.3
–x–x–x–	Abgrenzung unterschiedlicher Bezugshöhen	
TH	maximale Traufhöhe	1.3
FH	maximale Firsthöhe	1.3
o	offene Bauweise	1.5
DN	Dachneigung	
◁——▷	Hauptfirstrichtung	1.7
	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche §9 (1) BauGB und § 23 BauNVO	
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO	
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	
	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 (5) BauNVO	
Ga	Garagen	1.8
	Einfahrtbereich	
	Zu- und Ausfahrtverbot	
	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher	1.9
	für Einzelbäume	
Pg	für flächenhafte Bepflanzung	
	Pflanzbindung für Bäume	1.10
x283,36 EFH= 286,51 FH= 285,81	bestehende Mauer örtlich aufgenommene Höhe örtlich aufgenommene Erdgeschoßfußbodenhöhe örtlich aufgenommene Fußbodenhöhe	
	-alle Höhen im Neuen System-	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB	

Textteil zum Bebauungsplan "LANGEN HALDEN - LICHTENAU 20. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

Rechtsgrundlagen:

Es gelten:- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBL. I S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBL. I S. 3108), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBL. I S. 137).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL. I S. 466).
- die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. v. 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz v. 15.12.1997 (GBL. S. 521).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBL. I S. 58).

Festsetzungen zum Bebauungsplan
In Ergänzung zum Lageplan M. 1:500 wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB u.§§ 1-15 BauNVO)
MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 6 (2) 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ siehe Einschriebe im zeichn. Teil
Geschoßflächenzahl GFZ siehe Einschriebe im zeichn. Teil
Zahl der Vollgeschoße § 20 (1) siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

1.3 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 (2) BauGB)
Die im Plan eingetragenen Höhen ▼285,8 sind Bezugshöhen für die nachfolgend festgesetzten Gebäudehöhen und gleichzeitig max. Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH).

maximale Traufhöhen (TH) siehe Einschriebe im zeichn. Teil
Planbereich A:
TH bergseitig max. 3,5m gemessen zwischen der jeweils im Plan angegebenen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, einzuhalten auf mind. die halbe Gebäudelänge.
TH talseitig max. 5,8m gemessen zwischen dem fertigen Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, einzuhalten auf die gesamte Gebäudelänge.
Planbereich B:
TH max. 6,0m gemessen zwischen der jeweils im Plan angegebenen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, einzuhalten auf die gesamte Gebäudelänge.

maximale Firsthöhe (FH) siehe Einschriebe im zeichn. Teil
gemessen zwischen der jeweils im Plan angegebenen Bezugshöhe und dem First.

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das Neue System.

1.4 **Mindestgröße der Baugrundstücke** (§9 (1) 3 BauGB)
200 qm

1.5 **Bauweise** (§ 9 (1)2 BauGB und § 22 BauNVO)
o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

1.6 **Flächen für Nebenanlagen** (§ 23(5)BauNVO i.V. mit § 14(1)BauNVO)
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ausnahmsweise können Nebenanlagen, die dem Wohnen dienen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern dies nicht Gebäude sind (z.B.Pergolen, offene Schwimmbecken, Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen, Zäune usw.).

1.7 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1)2 BauGB)
Die im zeichn. Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

1.8 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 23 (5) BauNVO i.V. mit § 9 (1) 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren und den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

1.9 **Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) 24 BauGB)
Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen belastet. Nach einer Verkehrslärmimmissionsberechnung gemäß DIN 18005/RLS 90 vom 02.02.1999 beträgt die Nennbelastung im Abstand von 10 m von der Fahrbahnmitte 64 dB(A) tag und 57 dB(A) nacht.
Die Werte liegen über den aufgrund der DIN 18005 für den Verkehrslärm im Mischgebiet MI geltenden Grenzwerten: 60 dB(A) tag und 50 dB(A) nacht.
Im gesamten Plangebiet sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, durch die sichergestellt wird, daß im Inneren der Gebäude die maßgeblichen Anhaltswerte der VDI 2719 nicht überschritten werden. Die Vorschriften der DIN 18005 und 4109 sind einzuhalten.

1.10 **Pflanzgebote (Pg) für Bäume und Sträucher** (§ 9 (1) 25a BauGB)
Im Plangebiet sind entsprechend dem schematischen Planeintrag hochstämmige heimische Laubbäume z.B. Nuß- oder Obstbäume, Spitzahorn, Rotdorn, Bergahorn, Mehlbeere,Linde, Vogelbeere, Kastanie, Vogelkirsche,Eberesche, Steinweichsel zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind in lockerer Form landschafts- und standortgerechte Sträucher, Heister und Bäume zu pflanzen.
Je Baugrundstück ist "pro angefangene 2 ar Grundstücksfläche" mindestens ein Baum zu pflanzen. Die in Absatz 1 und unter 1.10 genannten Bäume sind hierauf anrechenbar.

Nicht zugelassen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eiben (Taxus paccata).

1.11 **Pflanzbindung** (§ 9 (1) 25b BauGB)
Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 **Fassadengestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)
Grelle und reflektierende Materialien und Farben dürfen nicht verwendet werden.
Verkleidungen aus Faserzement und Kunststoff sind nicht zulässig.

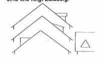
2.2. **Dachform und Dachgestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)
2.2.1 **Dachform**
Hauptgebäude:
Die Grundform ist das symetrische Satteldach (SD)

Dachneigung (DN) gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Flachdachteile sind zulässig bis max. 10% der überbauten Grundstücksfläche. Nicht als Dachterasse genutzte Flachdachteile sind zu begrünen.

Garagen:
Flachdach

Dachaufbauten
sind wie folgt zulässig:



- als stehende Gauben
- als Schleppgauben
- als Dreiecksgauben

- je Dachseite jedoch nur eine Gaubenart
- auf Satteldächern dürfen Aufbauten je Hauseinheit insgesamt nicht länger als ½ der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge sein.

2.2.2 **Dachdeckung**
Zulässig sind Materialien in den Farben rot bis rotbraun, nicht glänzend.
Für Dachaufbauten ist dasselbe Material zu verwenden wie für das Hauptdach.

2.3 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Mit Einfriedungen und Fußmauern ist ein Mindestabstand von 50 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Sie sind nur in Verbindung mit straßenseitiger vollkommener Eingrünung mittels Hecken oder Büschen erlaubt, max. Gesamthöhe 1,0 m.
Fußmauern max. 30 cm hoch.

III. Hinweise

1. Das Plangebiet liegt in der rechtskräftigen Zone IIIA des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Filderwasserversorgung. Künftig soll das Gebiet in Zone III liegen. Die Bestimmungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Besonders sei noch auf die Grundwassersituation, bzw. auf evtl.Hochwasserführungen des Neckars hingewiesen - das bedeutet, daß bei Maßnahmen unbedingt vorab entsprechende Fachbeurteilungen über das Rathaus bzw. die Gewässerdirektion Neckar,Bereich Kirchheim unter Teck eingeholt und deren Aussagen im eigenen Interesse durch entsprechende Vorkehrungen befolgt werden sollten.

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist das Untergeschoß als wasserdichte Wanne auszubilden. Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

Eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist möglich. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
- Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten,Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag,
- Mauern und Zäune.

3. Die bauausführenden Firmen sind gem. § 20 Denkmalschutz auf die Meldepflicht bei Bodenfunden hinzuweisen.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

1. Fertigung BM

LANDKREIS	ESSLINGEN
GEMEINDE	NECKARTAILFINGEN
GEMARKUNG	NECKARTAILFINGEN

BEBAUUNGSPLAN "LANGEN HALDEN-LICHTENAU 20. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

STÄDTEBAULICHER ENTWURF
Hans Lamparter – Freier Stadtplaner
Bahnhofstraße 4 – 73235 Weilheim a.d.Teck

ENTWURFSPLANUNG UND VERMESSUNGSTECHNISCHE BEARBEITUNG
Ingenieur- und Vermessungsbüro Hans Lamparter GbR - Beratende Ingenieure VBI
73235 Weilheim a.d.Teck - Bahnhofstraße 4 - Tel. 07023/90074-0 Fax 07023/90074-44

DIE PLANUNTERLAGE GENÜGT DEN ANFORDERUNGEN DER §§ 1 UND 2 DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990, VOM 18.DEZEMBER 1990.

STAND DER PLANUNTERLAGE 09/1998

GEFERTIGT:
73235 WEILHEIM, DEN 23.09.1998 / 10.03.1999 / 07.06.2000

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	28.05.1998
Ortsübliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt (§ 2 (1) BauGB)	am	16.10.1998
Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	am	04.11.1998
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Mitteilungsblatt (§ 3 (2) BauGB)	am	19.03.1999
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	29.03.1999
	bis	28.04.1999
Als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB)	am	18.07.2000

Ausgefertigt:
72666 Neckartailfingen, den 26. Sep. 2000

Bürgermeister
- Timm -

Durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt **IN KRAFT GETRETEN (§ 10 (3) BauGB)** am 29. Sep. 2000

TB_Titel/Br.