

GEMEINDE REUDERN - LANDKREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN ZITTELMANN

### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und Baunutzungsverordnung)

1. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

§§ 1 - 15 BauNVO

GA (§ 4 BauNVO)

MI (§ 6 BauNVO)

b) Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21 BauNVO

Bei Z = GRZ GFZ

I 0,4 0,5

I+II (II) 0,4 0,8

II 0,4 0,8

III u. mehr 0,4 1,0

c) Zahl der Vollgeschosse (Z) (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO)

je nach Eintragung im Plan zwingend oder als Höchstgrenze.

d) Ausnahmen im Sinne von § 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4

BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausgenommen

hiervon sind nichtstörende Handwerksbetriebe, die

innerhalb der Normalwohnung geführt werden können.

e) Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1

Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes,

ausgenommen hiervon ist die Ziffer 1 dieses Absatzes.

2. Bauweise

a) offen

offen, nur Einzelhäuser zulässig

offen, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

offen, nur Hausgruppen zulässig

3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1e BBauG)

Wohngebäude - Firstrichtung und Stellung der Gebäudeaußenseiten,  
wie im Plan eingezeichnet, zwingend

4. Garagen und Stellplätze für Kfz (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1e BBauG)

Vor den Garagen ist ein Stauraum bis zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 5 m einzuhalten. Soweit Garagen oder Stellplätze im Plan dargestellt sind, gelten diese Eintragungen als verbindlich. In der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen auch als Grenzbau allgemein zugelassen. Ausnahmen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig, wenn die Garagen mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sind und als Grenzbau erstellt werden. Nach § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.

5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Die im Lageplan zur Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (gestrichelt dargestellt) eingetragenen Maße sind Richtlinien und können sich beim Ausbau noch ändern.

7. Flächen mit besonderen baulichen Vorkahrungen (§ 9 Abs. 3 BBauG)

In dem besonders gekennzeichneten Planbereich zwischen der B 297 und der Straße A (a - d und e - j) sind bei der Bebauung folgende bauliche Vorkahrungen zu treffen:

Es muß durch die Grundrißgestaltung erreicht werden, daß sich die Schlaf- und Kinderzimmerfenster nur nach der von der B 297 abgewandten Seite hin öffnen lassen.

Alle Nebenräume können auf der Straßenseite (B 297) liegen, die Wohnzimmer evtl. an den zur Straße stehenden Hausfronten.

8. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Wie im Plan eingezeichnet



9. Pflanzzwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen im Bereich der Böschung entlang der B 297 sind mit Sträuchern zu bepflanzen und diese dauernd zu unterhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Aufschüttungen und Abarabungen über 0,5 m Höhenunterschied gegenüber dem bestehenden Gelände bedürfen der baurechtlichen Genehmigung (§ 111 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 LBO)

Die gesamte Gebäudehöhe beträgt von der festgelegten Geländeoberfläche bis zur OK Dachrinne (SD) bzw. OK Gebäude (FD)

bei 1-geschossiger Bebauung	max. 3,50 m
bei 1-geschossiger Bebauung und freigelegtem Untergeschoß	max. 3,50 m bergseitig max. 6,00 m talseitig
bei 2-geschossiger Bebauung	max. 6,20 m
bei 4-geschossiger Bebauung	max. 12,00 m

3. Dachform und Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Wohngebäude

Dachform - Satteldach (SD) oder Flachdach (FD) entsprechend den Eintragungen im Plan

Dachneigungen - entsprechend den Eintragungen im Plan

Dachaufbauten - engoblierte Ziegel


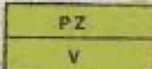

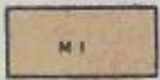
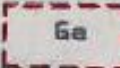
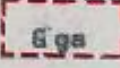









4. Vorgärten-Bepflanzung (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Rasen mit lockeren Pflanzen und Baumgruppen

5. Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) an öffentlichen Straßen:


- a) Steinrabatten max. 0,20 m. Zäune und Hecken sind nicht zulässig.  
b) bei notwendigen Stützmauern - Sichtbeton max. 1,0 m hoch

**Textliche Festsetzungen**  
**B-Plan „Zittelmann-Fritze-Liebenäcker „**  
 Planbereich 121.27 (13.02 alt) in Reudern


<u>Z E I C H E N E R K L Ä R U N G</u>			
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 1 - 15 BauNVO)		<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)	
<b>Wohnflächen</b>		Pflanzzwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)	
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		Pflanzung (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG)
<b>Gemischte Bauflächen</b>			Kinderspielfläche
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a und Nr. 12 BBauG)	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 16 - 21 BauNVO)			Garagen
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)		Gemeinschaftsgaragen
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	<b>Stellung der baulichen Anlagen</b>	
0,4	Grundflächenzahl - GRZ -	Satteldach - Hauptfirstrichtung verbindlich	
0,8	Geschoßflächenzahl - GFZ -		
5,0	Baumassenzahl - BMZ -	<b>Grenze unterschiedlicher Nutzung</b>	
<b>Bauweise</b> (§ 22 BauNVO)			
	offene Bauweise	<b>Grenze anderer Festsetzungen</b>	
	nur Einzelhäuser zulässig		
	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	gepl. Flurstücksgrenzen lt. Entwurf d. Umlegungsplans	
	nur Hausgruppen zulässig		
<b>Baugrenze</b> (§ 23 Abs. 3 BauNVO)			



**Textliche Festsetzungen**  
**B-Plan „ Zittelmann-Fritzle-Liebenäcker „**  
 Planbereich 121.27 (13.02 alt) in Reudern


**KIRCHE**  Baugrundstücke für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 f BBauG)

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)



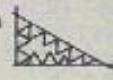
Stützmauern  
 Gehweg  
 Verkehrsfläche m. Bepflanzung  
 Fahrbahn m. angegebener Querneigung  
 Öffentliche Parkfläche  
 Gehweg  
 Straßenbegrenzungslinie

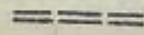
Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)


 Umformerstation

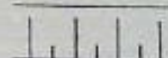
Füllschema der Nutzungsschablone

Art des Baugebietes	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Sichtflächen (von Bebauung freizuhaltende Grundstücke) Anpflanzung und Einfriedigung max. 0,8 m hoch  (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsräumen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBPls. (§ 9 Abs. 5 BBauG)

 Böschung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)

SD Satteldach  
 FD Flachdach  
 DN Dachneigung  
 Linien gleicher Höhe über NN.  
 368 Höhe über NN.  
 368 Höhe über NN.

Dem Bebauungsplan liegt ein Richtlinienplan zugrunde.

Die innerhalb des Geltungsbereiches s c h w a r z eingetragenen Flurstücksgrenzen- und Nummern stimmen mit den Festsetzungen im Liegenschaftskataster überein.

Der Beauftragte hat  
am 6.6.1974 und am 26.8.1974 beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend  
diesem Entwurf aufzustellen.

Dieser Plan hat als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit  
von 4.6.1974 bis 12.7.1974 öffentlich ausgelegt.  
Die Auslegung wurde bekanntgemacht.

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG am 11.9.1974  
vom Beauftragten als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 BBauG und § 111 LBO  
durch Erlass  
von 17.9.1974 genehmigt und hat in der Zeit  
von 4.10.1974 bis 4.11.1974  
öffentlich ausgelegt.  
Genehmigung und Auslegung wurden bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.9.1974 in Kraft getreten.