

Gemeinde Pliezhausen
Bebauungsplan "Im Juchtlén"

A.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1.) Art der baulichen Nutzung:
- WR - Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)
- 2.) Maß der baulichen Nutzung
a) Zahl der Vollgeschosse:
1 Vollgeschoß, soweit nicht die Eintragungen im Lageplan abweichen und eine größere Anzahl von Vollgeschossen vorschreiben.
b) Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ): entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
- 3.) Bauweise: (§ 22 Bau NVO) offene Bauweise

B. 4. Nebenanlagen

- a) Die Errichtung von Nebenanlagen ist generell zulässig.
- b) Nebenanlagen i.S.v. § 2/2 LBO sind nur auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Nicht zulässig sind Gartenhäuser, Gebäude für Kleintierhaltung und Schwimmbadüberdachungen.
- c) Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.



- b) Dachdeckung: rotbraune Ziegel
- c) Kniestock: bei Dachneigung mit 30° bis 25 cm zulässig, sonst kein Kniestock.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die im Lageplan festgesetzten EG-Fußbodenhöhen bestimmt (EPH = m ü. NN)
Geländeschnitte an Schmalseiten der Gebäude.

4.) Garagen:

Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan. Soweit solche Eintragungen fehlen, sind Garagen nur in der Baufläche zulässig. Garagen sind möglichst als Kreuzbauten und gegfs. im Zusammenhang mit Garagen auf den Nachbargrundstücken als eine Einheit zu errichten. Die Garagenfußbodenhöhe, nördl. und westl. Juchtlénstr. zulässig nicht steiler als 2 %, sonst wie Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Dachform: Als Dachform für die Garagen wird Flachdach festgelegt. Ausnahme lediglich bei Gebäuden mit 18° Dachneigung. Dort kann die Dachneigung der Garagen dem Hauptgebäude angepaßt werden.

Einblickungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind nicht zu verlassen. Zur Einfassung der Gartenflächen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind Stellplatten oder Natursteineinfassungen bis zu einer Höhe von 15 cm über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante zulässig. Stützmauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zugelassen.

6.) Geländeveränderungen:

* soweit sich nicht aus den Geländeschnitten etwas anderes ergibt

7.) Außenputz und Farbgebung:

8.) Leitungen:

Bei Aufüllungen oder Abtragungen auf dem Baugrundstück darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Böschungen mit einer max. Neigung von 1:2 sind abzurunden und flach auszuzeichnen. Zum Nachbargrundstück ist ein ordentlicher Anschluß herzustellen. Stützmauern zur Aufnahme künstlicher Erdanfüllungen sind nicht zugelassen.

Sämtliche Gebäude sind zu verputzen, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

Sämtliche Leitungen im Gebiet des Bebauungsplans sind zu verlabeln.

Gemeinde Pliezhausen

Bebauungsplan "Im Juchttlen"

A.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.) Art der baulichen Nutzung:

- WR - Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)

2.) Maß der baulichen Nutzung

a) Zahl der Vollgeschosse:

1 Vollgeschosß, soweit nicht die Einzelanzahl von Vollgeschossen im Lageplan abweichen und sich aus dem Lageplan ableiten lassen.

Gründungsfläche (GRZ) und Geschosßzahl (GFZ): entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

B.) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.) Stellung der Gebäude:

Die schematischen Einzelzeichnungen im Lageplan sind maßgebend.

2.) Hauptgebäude:

a)

Dachform: östlich und südlich der Juchttlenstraße Satteldach, mit einer Neigung von 18°, ausgenommen die 4 nordöstl. der Juchttlenstraße liegenden Baugrundstücke, für die entsprechend den Einzelzeichnungen im Lageplan Flachdach vorgeschrieben wird. Im übrigen Baugbiet Satteldach mit einer Neigung von 30°.



b)

Dachdeckung: rotbraune Ziegel

c)

Kniestock: bei Dachneigung mit 30° bis 25 cm zulässig, sonst kein Kniestock.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die im Lageplan festgesetzten EG-Fußbodenhöhen bestimmt (EFH in m ü. NN)
Geländeschnitte an Schmalseiten der Gebäude.

4.) Garagen:

Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Einzelzeichnungen im Lageplan. Soweit solche Eintragungen fehlen, sind Garagen nur in der Baufläche zulässig. Garagen sind möglichst als Grundbauten und gegfs. im Zusammenhang mit Garagen auf den nachbargrundstücken als eine Einheit zu errichten. Die Garagenfußbodenhöhe, nördl. und westl. Juchttlenstr. zulässig nicht steiler als 2 %, sonst wie Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Dachform: Als Dachform für die Garagen wird Flachdach festgelegt. Ausnahme lediglich bei Gebäuden mit 18° Dachneigung. Dort kann die Dachneigung der Garagen dem Hauptgebäude angepaßt werden.

Einbindung der öffentlichen Verkehrsflächen

Nicht Verkehrsflächen sind nicht zu belassen. Zur Einfassung der Gartenflächen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind Stellplatten oder Natursteineinfassungen bis zu einer Höhe von 15 cm über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante zulässig. Stützmauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zugelassen.

6.) Geländeveränderungen:

* soweit sich nicht aus den Geländeschnitten etwas

Bei Auffüllungen oder Abtragungen auf dem Baugrundstück darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden. Böschungen

4.) Sockelhöhe:

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die im Lageplan festgesetzten EG-Fußbodenhöhen bestimmt (EFH m ü. NN). Geländeschnitte an Schmalseiten der Gebäude.

4.) Garagen:

Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan. Soweit solche Eintragungen fehlen, sind Garagen nur in der Baufäche zulässig. Garagen sind möglichst als Grundbauten und Gefügs. im Zusammenhang mit Garagen auf den Nachbargrundstücken als eine Einheit zu errichten. Juchtlestr. Zufahrt Die Garagenfußbodenhöhe, nördl. und westl. Juchtlestr. Zufahrt nicht steiler als 2 %, sonst wie Erdgeschosfußbodenhöhe.

Dachform: Als Dachform für die Garagen wird Flachdach festgelegt. Ausnahme lediglich bei Gebäuden mit 18° Dachneigung. Dort kann die Dachneigung der Garagen dem Hauptgebäude angepaßt werden.

Einbauten unter der Oberfläche

Nicht Verkehrsflächen sind nicht zu belassen. Zur Einfassung der Gartenflächen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind Stelplatten oder Natursteineinfassungen bis zu einer Höhe von 15 cm über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante zulässig. Stützmauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zugelassen.

6.) Geländeveränderungen:

* soweit sich nicht aus den Geländeschnitten etwas anderes ergibt

7.) Außenputz und Farbgebung:

Sämtliche Gebäude sind zu verputzen, wobei keine auffallenden Farben verwendet werden dürfen.

8.) Leitungen:

Sämtliche Leitungen im Gebiet des Bebauungsplans sind zu verlabeln

9. Gestaltungsvorschriften für Nebengebäude (§ 111/1 LBO)

Größe: höchstens 20 cm Das Höhenmaß der Hauptanlage darf nicht überschritten werden.

Stellung: Nebengebäude sollten beim Hauptgebäude erstellt und gestalterisch dem Hauptgebäude angeglichen oder im Zusammenhang mit dem Garagengebäude unter Beachtung der Grenzabstandsbestimmungen (§ 7/3 LBO) erstellt werden.

Dachform: bei freistehenden Gebäuden Satteldach. Die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen. Bei Hauptgebäuden mit Flachdach oder anderen Dachformen ist das Nebengebäude in derselben Dachform auszuführen sofern das Nebengebäude mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bildet.

Dachdeckung: Wie beim Hauptgebäude: wenn das Nebengebäude nicht in Verbindung mit dem Wohngebäude erstellt werden soll, ist eine rote bzw. rotbraune Dachdeckung vorzusehen.

Äußere Gestaltung: Holzverkleidung oder ausgemauertes, sichtbares Fachwerk mit Verputz. Bei Erstellung der Nebengebäude im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude kann das Nebengebäude wie das Hauptgebäude gestaltet werden.

Einbindung: Nebenanlagen sind im Schutz der vorhandenen Bepflanzung zu errichten oder entsprechend einzupflanzen.

Bestimmungen gelten mit Ausnahme der Größenbestimmung nicht für Häuser.

Bei der Errichtung von freistehenden Nebengebäuden (einschließlich Nachhäusern, die nicht der Landwirtschaft dienen und von Menschen betreten werden können) ist von der Grundstücksgrenze der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten (§ 2 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 2 LBO).

Leitungsrecht

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flurstück

Erdgeschosfußbodenhöhe

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



EFH





- b) Dachdeckung: rotbraune Ziegel
- c) Kniestock: bei Dachneigung mit 30° bis 25 cm zulässig, sonst kein Kniestock.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die im Lageplan festgesetzten EG-Fußbodenhöhen bestimmt (ERH = m ü. NN)
Geländeschnitte an Schmalseiten der Gebäude.

4.) Garagen: Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Eintragungen im Lageplan. Soweit solche Eintragungen fehlen, sind Garagen nur in der Baufläche zulässig. Garagen sind möglichst als Grundbauten und gegfs. im Zusammenhang mit Garagen auf den nachbargrundstücken als eine Einheit zu errichten. Juchtlestr. Zuzut. Die Garagenfußbodenhöhe, nördl. und westl. nicht steiler als 2 %, sonst wie Erdgeschoßfußbodenhöhe.
Dachform: Als Dachform für die Garagen wird Flachdach festgelegt. Ausnahme lediglich bei Gebäuden mit 18° Dachneigung. Dort kann die Dachneigung der Garagen dem Hauptgebäude angepaßt werden.

den öffentlichen
nicht zugelassen
er Abtragungen
ck darf der na-
lauf nicht we-
werde. Böschungen
ung von 1:2 sind
n ausziehen.
ck ist ein ordent-
zustellen.
nahme künstlicher
nicht zugelassen.
ind zu verputzen,
enden Farben ver-
n.
im Gebiet des
zu verkleben

c.) BEGRÜNDUNG:

Die große Nachfrage nach Bauplätzen erfordert die Erschließung weiteren Baugeländes. Das Gebiet ist durch die südöstliche Hanglage für eine Wohnbebauung besonders geeignet. Es wird von der Ortslage aus über die Esslinger Straße erschlossen. Der Anschluß an die Ortskanalisation ist vorgesehen. Um eine Neuordnung durchführen zu können, wird eine Baufeldumlegung erforderlich.
Der Gemeinde werden durch die Erschließung dieses Geländes etwa DM 300.000,- an Kosten entstehen.

L E G E N D E
=====

WR	I	Reines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse
0.4	0.4	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
-	0		offene Bauweise
DN = 18°			Dachneigung

- Baulinie
- Baugrenze
- Gehweg
- Fahrbahn
- Umformerstation
- Leitungsrecht

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firststrichung
- Erdgeschoßfußbodenhöhe
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

