

Bebauungsplan Hangelstein II  
Planbereich 47 "Zell"  
Lageplan vom 26.11.1981

## T E X T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N

- 1.0      Art und Maß der baulichen Nutzung  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1 - 21 a BauNVO)
- 1.1      Im Einzelfall kann ein weiteres Vollgeschoß (§ 17  
          Abs. 5 BauNVO) zugelassen werden, wenn es sich aus der  
          Hanglage ergibt und wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ)  
          nicht überschritten wird.
- Diese Ausnahme gilt nicht für die nordwestlich der  
          Straße Brettacherweg gelegenen Baugrundstücke mit  
          einer zulässigen Geschoßzahl II.
- 1.2      Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)  
          bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in  
          Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3  
          BauNVO).
- 1.3      Für die Grundstücke, für die Gemeinschaftsgaragenan-  
          lagen festgesetzt sind, ist die zulässige Geschoßflä-  
          che um bis zu 70 % der Flächen notwendiger Garagen,  
          die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu  
          erhöhen (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
- 2.0      Stellplätze und Garagen  
          (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG i.V.m. § 12 BauNVO)
- 2.1      Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrs-  
          flächen müssen bei Parallelstellung mindestens 1,0 m,  
          andernfalls mindestens 5 m ausweisen. Der Abstand von  
          den öffentlichen Verkehrsflächen darf jedoch höchstens  
          15 m betragen.
- 2.2      Die Anlagen von Stellplätzen sind an die Abstandsvor-  
          schrift für Garagen mit Ausnahme des Höchstabstandes  
          von 15 m von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht  
          gebunden.
- 3.0      Umweltschutz
- 3.1      Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe (§ 9  
          Abs. 1 Nr. 23 BBauG).  
          Holz, Kohle, Kohleprodukte und Öl dürfen nicht ver-  
          brannt werden.

- 4.0      Örtliche Bauvorschriften  
          (\$ 9 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 111 und 112 LBO)
- 4.1      Dächer  
          (\$ 111 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8 LBO)
- 4.1.1    Die zulässige Dachneigung nach Planeinschrieb ist zwingend.
- 4.1.2    Bei zulässigem Flachdach mit allseits horizontal umlaufender Traufe sind grundrißbedingte Sonderformen (Sheds, Auffaltungen, Lichtkuppeln, Lichthofüberdachungen usw. als Ausnahme zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,50 m über das zulässige Dach hinausragen.  
Dachdeckung: Kiesschüttung
- 4.1.3    Beim Satteldach sind Kniestock und Dachaufbauten nicht zulässig.  
Dachdeckung: blendungsfreies Material in gedecktem Farbton.
- 4.2      Äußere Gestaltung  
          (\$ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 4.2.1    Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Asbestzement, Aluminium, Kunststoff- oder ähnlicher Platten sowie glasierte und glänzende Oberfläche sind unzulässig.
- 4.2.2    Die Garagen talseits der Straße sind in unmittelbarem Zusammenhang mit den Häusern (Hauptgebäuden) zu errichten. Bei freistehenden Garagen nur Flachdach zulässig.
- 4.3      Antennen  
          (\$ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 4.3.1    Außenantennen sind unzulässig. Es ist Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich.
- 4.4      Niederspannungsfreileitungen  
          (\$ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- 4.4.1    Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 4.5      Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
          (\$ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- 4.5.1    Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 4.5.2 Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in Sichtbeton (unverputzt, ungestrichen) herzustellen und zu begrünen.

4.6 Genehmigungspflicht baulicher Anlagen  
(§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- 4.6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind genehmigungspflichtig.

- 4.6.2 Einfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsanlagen genehmigungspflichtig.

4.7 Ordnungswidrigkeiten  
(§ 112 LBO)

Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 112 LBO.

5.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für:

den Bebauungsplan Hangelstein I  
Änderung und Ergänzung,  
gen. d. Erl. d. Landratsamtes Esslingen am  
16.01.1974, Az.: 401-612.2 - E Gr/Re

den Bebauungsplan Hangelstein II  
gen. d. Erl. d. Landratsamtes vom 21.03.1974

6.0 Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), letztmals geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.1972 (Ges. Bl. S. 352), letztmals geändert am 21.06.1977 (Ges. Bl. S. 226)