

A	
WA	II GH max. 7,0
0.3	0.6
	FD

B B ^{Hof 2} B ^{Hof 4} B ^{Hof 5}	
WA	s. Einschrieb GH max. 12,75
0.4	1.2
	FD

B*	
WA	s. Einschrieb GH max. 12,75
0.4	1.2
	FD

C	
WA	II GH max. 9,5
0.4	0.8
	FD

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- EFH = 363.00: Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü. NN (§ 18 (1) BauNVO)
 - GH max.: Maximale Gebäudehöhe in Metern (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - 0.4: Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 0.8: Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - III: Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 20 BauNVO)
 - III-IV: Zahl der Vollgeschosse (Minde- und Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- H: offene Bauweise: nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) Satz 3 BauNVO)
 - EH: offene Bauweise: nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) Satz 3 BauNVO)
 - a E: abweichende Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig (siehe Textteil) (§ 22 (2) und (4) BauNVO)
 - a E_{Grenz}: abweichende Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig. An der Westfassade ist Grenzbau zwingend (siehe Textteil) (§ 22 (2) und (4) BauNVO)
 - a ED: abweichende Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Textteil) (§ 22 (2) und (4) BauNVO)
 - a 20-27: abweichende Bauweise mit Längenbeschränkung (siehe Textteil) (§ 22 (2) und (4) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen
 nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen nur für Untergeschosse
 nicht überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze nur für Untergeschosse (§ 23 (3) BauNVO)

D

WA	II GH max. 9,5
0.4	0.8
EH	FD

E

WA	II GH max. 9,5
0.4	0.8
a ED	FD

F^{Hof 3}

F^{Hof 6}

WA	III-IV GH max. 12,75
0.4	1.2
a 20-27	FD

Füllschema der Nutzungsschablone

Quartiers-
bezeichnung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse maximale Gebäudehöhe
Grund- flächenzahl	Geschoß- flächenzahl
Bauweise	Dachform

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
verkehrsberuhigter Bereich



private Straßenverkehrsfläche



Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg



Verkehrsgrünflächen
(§ 127 (2) Nr. 4 BauGB)



Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Zweckbestimmung Elektrizität



Zweckbestimmung Heizzentrale

Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB iV m. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)



In Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich (siehe Textteil)

Lärmpegelbereiche gem. schalltechnischer Untersuchung, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 16.11.2016.
Die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, sind einzuhalten (siehe Beiplan und Textteil)



Lärmpegelbereich I



Lärmpegelbereich II



Lärmpegelbereich III



Lärmpegelbereich IV

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)



pb : vorhandene Gehölzflächen und -gruppen



Pflanzzwang 1 (pz1) - klein- bis mittelkronige Einzelbäume



Pflanzzwang 2 (pz2) - mittel- bis großkronige Einzelbäume



Fläche mit Pflanzzwang (siehe Textteil)
pz 3 : Grünzug

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Textteil)

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Fläche für Gemeinschaftsanlage: Wohnhöfe mit Flächenzuordnung (siehe Textteil)

(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB und § 21a (2) BauNVO)



Flächenzuordnung Gemeinschaftsanlage: Wohnhöfe (siehe Textteil)



Nutzungszuordnung Gemeinschaftsanlage: Wohnhöfe (siehe Textteil)



Fläche für Gemeinschaftsanlage: Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (siehe Textteil)

(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB und § 21a (2) BauNVO)



Flächen- und Nutzungszuordnung Gemeinschaftsanlage: Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (siehe Textteil)



Fläche für Gemeinschaftsanlage: private Straßenverkehrsfläche (siehe Textteil)



Flächen- und Nutzungszuordnung Gemeinschaftsanlage: private Verkehrsfläche (siehe Textteil)



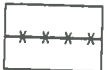
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 (7) BauGB)

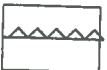


Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung / Quartiersbezeichnung

(§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen: Erdgeschossfußbodenhöhe



von Bebauung freizuhaltende Fläche

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)



FD

Flachdach

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften

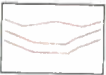
Hinweise



Waldabstand



Quartiersbezeichnung



Höhenlinien in 0,5 m Schritten



Unverbindlicher Parzellierungsvorschlag



Planung Bushaltestelle und Zufahrt, ISTW Planungsgesellschaft mbH, Stand März 2017



Vermaßung in ca.-Werten, unverbindlich



(Amselweg)

geplante Straßennamen

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722).

BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Fläche: ca. 5,54 ha

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:
§ 2(1) BauGB 01.03.2016

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
§ 2 (1) BauGB 03.03.2016

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit/Planeinsichtnahme: 11.03.2016
§ 13 a (2) Nr. 1 I.V.m. § 13 (2) u. § 3 (1) BauGB - 11.04.2016

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 03.03.2016
§ 13 a (2) Nr. 1 I.V.m. § 13 (2) Nr. 3 u. § 4 (1) BauGB - 11.04.2016

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat: 13.12.2016
§ 13 a (2) Nr. 1 I.V.m. § 13 (2) Nr. 2 u. § 3 (2) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung: 15.12.2016
§ 13 a (2) Nr. 1 I.V.m. § 13 (2) Nr. 2 u. § 3 (2) BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 23.12.2016
§ 13 a (2) Nr. 1 I.V.m. § 13 (2) Nr. 2 u. § 3 (2) BauGB - 30.01.2017

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 15.12.2016
§ 13 a (2) Nr. 1 I.V.m. § 13 (2) Nr. 3 u. § 4 (2) BauGB - 30.01.2017

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung: 23.03.2017
§ 3 (2) I.V.m. § 4a (3) BauGB

Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs: 31.03.2017
§ 4a (3) BauGB - 21.04.2017

Erneute Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 29.03.2017
§ 4 (2) BauGB, § 3 (2) BauGB, § 4a (2) und (3) BauGB - 21.04.2017

Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: 30.05.2017
§ 10 (1) BauGB I.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: 30.05.2017
§ 74 (1) u. (7) LBO mit § 9 (4) BauGB I.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).
Neuhausen auf den Fildern, den 31.05.2017

Ingo Hacker, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung: 01.06.2017
§ 10 (3) BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung: 01.06.2017
§ 10 (3) BauGB