



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - EPH 332,00 Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern ü. NN (§ 18 Abs. 1 BauGB)
 - BZH 337,00 Bezugshöhe in Metern ü. NN (§ 18 Abs. 1 BauGB)
 - GH max. maximale Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 0,4 Grundflächenzahl (siehe Textteil) (§ 19 BauGB)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauGB)
 - III Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauGB)
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig (§ 10 Abs. 1 BauGB)
 - offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 10 Abs. 2 BauGB)
 - a1 abweichende Bauweise (Hausgruppen) (siehe Textteil)
 - a2 abweichende Bauweise (Winkelhäuser) (siehe Textteil)
 - überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Stellung baulicher Anlagen / Hauptbaueindrichtung
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - max. 2 WE maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Offentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
 - V Zweckbestimmung: Verkehrsbenutziger Bereich
 - P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 - Öffentlicher Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
 - Verkehrsgrünflächen (§ 17 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Zulfahrtsverbod / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (siehe Textteil)
 - Aufschüttung und Abgrabung zur Herstellung des Strassenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Pz 1 Pflanzweg 1 (pz 1): Randengrünung / Anlage einer Feldhecke (siehe Textteil)
 - Pz 2 Pflanzweg 2 (pz 2): Einzelbäume (siehe Textteil)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und / oder Carports (Ca) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedl. Maß baulicher Nutzung (§ 7 Abs. 4 Nr. 10 Abs. 1 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Bezugshöhe (BZH), Erdgeschossfußbodenhöhe (EPH))
 - Quartiersbezeichnung
 - Gehreide (siehe Textteil) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Kennzeichnung** (§ 9 Abs. 5 BauGB)
 - Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten AA "Ziegelei Guggel", Nr. 01336-000) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- Außere Gestaltung** (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - PD/FD Pultdach / Flachdach
 - 0°-10° Dachneigung
 - ↔ Firstrichtung
- Unbebaute Flächen und Einfriedigungen** (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - ↗ Stützmauer über h=1,50 m ohne Horizontalversatz zulässig (siehe Textteil)
- Sonstige Planzeichen**
 - +—+—+—+ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

Nachrichtliche Übernahme

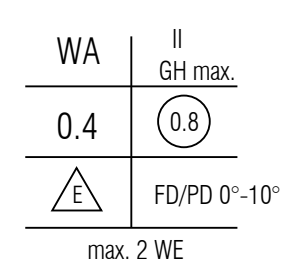
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Abgrenzung "jungtätigen Siedlung", Kulturdenkmal gemäß § 2 SdStG (siehe Textteil)
- Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.16.099 "Neuhausen auf den Fildern" (außerhalb d. Plangebietes)
- Kartierte Offenlandscape gem. § 33 NatSchG
 - B1: Biotope Nr. 17321160099 "Baumbüsch am östl. Siedlungsrand von Neuhausen" (außerhalb d. Plangebietes)
 - B2: Biotope Nr. 17321160100 "Siedlungsrand am östl. Siedlungsrand von Neuhausen" (wird verlegt außerhalb d. Plangebietes, siehe Umweltbericht)
- FFH-Lebensraumtyp ohne Biotopschutz Nr. 58160476510 "Magerer Flachland-Mähwiese in Gemeinde Neuhausen a. d. Fildern" (außerhalb d. Plangebietes)

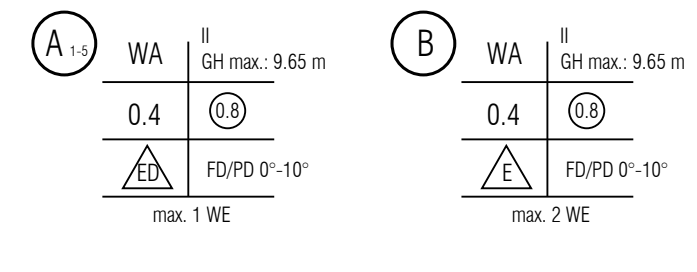
Hinweise

- Bestandshöhlinien
- Vorschlag Straßenaufhebung (unverbindlich), infra-teck GmbH, Stand: 17.02.2016 / erg. 03.02.2017
- Bestandsböschungen
- unverbindlicher Parzellierungsvorschlag
- Geplante Straßen- und Wegehöhen
- Geplante Regenrückhaltebecken, Infra Teck GmbH (außerhalb d. Plangebietes)
- Bermattung in ca.-Werten, unverbindlich

Beispiel Nutzungsschablone



Füllschema der Nutzungsschablone



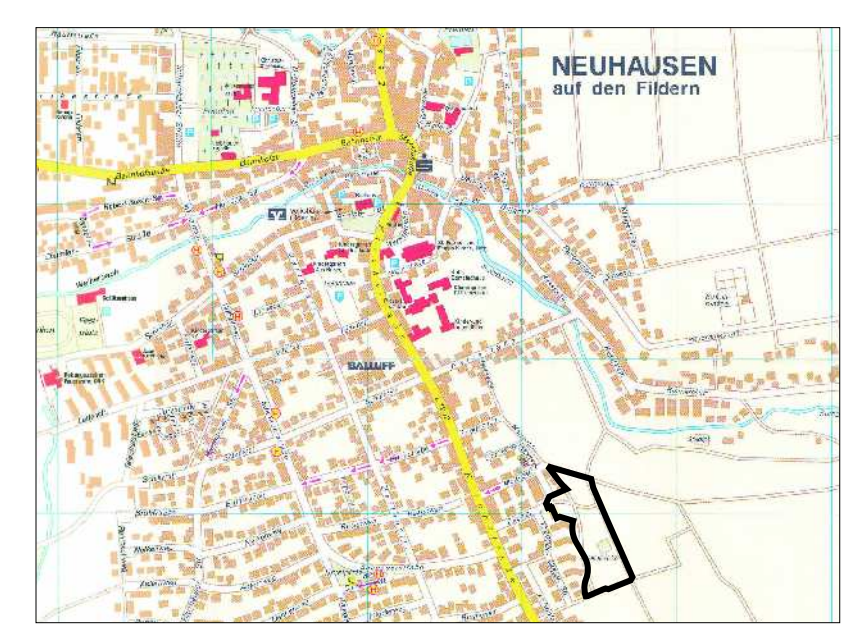
Gesetzliche Grundlagen:		
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).		
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).		
Planrezonierung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 546), 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. 1,58 ha
Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:		01.03.2016
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:		03.03.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 9 Abs. 1 BauGB:	Planensitzung:	11.03.2016-29.03.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB:		11.03.2016-29.03.2016
Ausstellungsbeschluss durch den Gemeinderat:		21.03.2017
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:		23.03.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 9 Abs. 2 BauGB:		31.03.2017
Bearbeitung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB:		28.03.2017 - 03.05.2017
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans: § 10 Abs. 1 BauGB (v. Nr. 54 Gemeinde):		
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften: § 14 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100:		
Hiermit wird bestätigt, dass dieser rechnerische Teil dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung):		
Inga Hacker, Bürgermeister		
Inhaltlicher des Bebauungsplans durch örtliche Bekanntmachung § 10 Abs. 2 BauGB:		
Inhaltlicher der örtlichen Bauvorschriften durch örtliche Bekanntmachung § 14 Abs. 2 BauGB:		



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Östlich Ziegelei

Plan-Nr. 77 vom 30.05.2017



Planzeichnung M 1:500