

BEBAUUNGSPLAN

ENGELSDORF
WOHNGEBIET ALTHENER STRASSE
3. ÄNDERUNG TEILBEREICH 2
(ZWISCHEN NÖRDLICHER GRENZE
FLURSTÜCK 247 M UND ALTHENER STRASSE)

PROJEKT-NR. 1.395

BEGRÜNDUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMEINDE ENGELSDORF

GEMEINDE ENGELSDORF

- I Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.2/94
Wohngebiet „Althener Straße“ in Engelsdorf gen. 27. Sept. 95
Reg.-Nr. 08/34/95 im Teilbereich 2 (zwischen Flurstück 247 m
und Althener Str.) gemäß § 13 (1) BauGB, Stand 14. März 1997/30. Juni 1997/
15. Dezember 1997/23. Februar 1998

Inhalt:

1. Erfordernis der Planänderung/Abgrenzung
 - 1.1 Begründung der Erfordernis
 - 1.2 Lage des Baugebiets
 2. Begründung der Änderungen
 - 2.1 Festgelegte Geländeoberfläche
 - 2.2 Festsetzungen für Carports
 - 2.3 Abstandsflächen
 3. Auflistung der Änderungen
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Planzeichenerklärung

1.0 Erfordernis der Planänderung

- 1.1 Der mit der 2. Änderung genehmigte Bebauungsplan Althener Straße wird im gleichen Teilbereich wie bei der 2. Änderung zwischen der nördlichen Grenze des Flurstücks 247 m und der Althener Straße geändert.

Aufgrund der vorliegenden Detailplanungen zur Erschließung und zum Hochbau hat sich die Erfordernis ergeben, Detailpunkte des B-Planes an die gewünschte Planung anzupassen.

Die notwendigen bebauungsplanrechtlichen Änderungen sind als geringfügig anzusehen.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Das zu ändernde Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes "Wohngebiet Althener Straße" betrifft den südlichen Hauptbereich des Plangebietes.

Es wird begrenzt:

- im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 93 und der Verlängerung der Grenze bis zum Flurstück 215 f, sowie einer Verbindungslinie in südlicher Richtung zur Althener Str.
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 247 m
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze der Bahnhofstraße/Hauptstraße sowie des Flurstücks 108/1 (neu)
- im Süden durch die nördliche Grenze der Althener Straße.

2.0 Begründung der Änderung

2.1 Änderung der festgelegten Geländeoberfläche (I.4.6 der Textlichen Festsetzungen)

Anmerkung: Diese Änderung wird entsprechend der Forderung des Landratsamtes zurückgenommen. Eine Überprüfung der geplanten Höhenverhältnisse und eine Abklärung mit dem Landratsamt haben ergeben, daß die festgelegte Geländeoberfläche im Mittel eingehalten werden kann.

2.2 Ergänzende Festsetzungen für Carports (I. 4.2 und II.2 der Textlichen Festsetzungen)

In Bezug auf die Lage und Gestaltung der Carports hat sich die Erfordernis ergeben, Bedingungen für die Zulässigkeit festzulegen.

Nach § 19.22 der VwV zur SächsBO ist die Verkehrssicherheit gewährleistet, wenn mit Bauteilen o.Ä. ein Mindestabstand von 70 cm zum Fahrbahnrand eingehalten wird. Da dieser Abstand in Sachsen auch für sonstige Verkehrseinrichtungen wie Schilder, Lampen etc. gefordert wird, wird diese Abstandsbedingung auch für Carports entsprechend in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Weiterhin soll die seitliche Verkleidung der Carports erst in 3,0 m Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sein. Damit ergeben sich für die Carports die gleichen Sichtverhältnisse wie bei um 3,0 m zurückversetzten Garagen.

Entsprechend der Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes sind Carports mit diesen Festsetzungen in den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. Mischverkehrsflächen zulässig.

2.3 Geringere Tiefen der Abstandsflächen

In einem Teilbereich des Plangebiets ergeben sich durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse teilweise geringere Tiefen der Abstandsflächen. Dabei wird der Abstand der Hauptgebäude nach § 6 (4) SächsBO eingehalten.

Lediglich mit um max. 1,50 m vorspringenden Gebäudeteilen mit max. 5,50 m Breite werden die Abstände in einigen Fällen unterschritten.

Die in dem durch den B-Plan abgegrenzten Plangebiet vorgesehenen Gebäude werden unter einheitlicher Entwurfs- und Ausführungsleitung geplant und errichtet, und die geringeren Tiefen der Abstandsflächen haben keine Auswirkungen auf die an das Gebiet angrenzenden Grundstücke.

Zudem hat der Gemeinderat der Planung zugestimmt, sodaß die Bedingungen der Verwaltungsvorschrift zu § 6 (15) SächsBO für Befreiungen erfüllt sind.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist gewährleistet, da die Vorbauten nur max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge betreffen und zudem bei gegenüberliegenden Gebäuden bis auf geringfügige Überschreitungen die Bedingungen der offenen Bauweise eingehalten werden.

In anderen Fällen ist zwar die Mitte der öffentlichen Fläche durch die Abstandsfläche der Vorbauten einseitig geringfügig überschritten, eine Überlagerung mit Abstandsflächen der gegenüberliegenden Gebäude liegt aber nicht vor, so daß hier in jedem Fall die ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.
Im Textteil unter II.6 ist der Bereich und die Bedingung für die Unterschreitung festgesetzt.

3.0 Auflistung der im Textteil vorgenommenen baurechtlichen Änderungen und Ergänzungen

3.1 Textteil

- ① I. 4.2 - Nach dem 1. Absatz wird der Satz „Carports sind auch mit seitlicher Verkleidung ohne Verbindung zum Gebäude zulässig“ und der Verweis auf II.2 ergänzt.
- ② II. 2. - Überschrift wird nach Einfriedigungen um 'und Carports' ergänzt.
- ③ II. 2. - Nach dem letzten Absatz wird folgender Absatz ergänzt:
„In den Mischverkehrsflächen sind Carports mit einem Abstand von 70 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Seitliche Verkleidungen sind hier erst mit einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.“
- ④ II. 6. Geringere Abstandsflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (4) BauO)
In dem im Plan gekennzeichneten Bereich sind für Vorbauten mit max. 1,50 m Tiefe und 5,50 m Breite geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig. Der notwendige Abstand des Hauptbaukörpers ist maßgebend.

Aufgestellt: Esslingen, 1998-02-23 ha-wi

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen

Bebauungsplan Wohngebiet "Althener Straße"
in Engelsdorf
3. Änderung Teilbereich 2
(nördliche Grenze Flurstück 247 m bis Althener Straße)

Textteil

TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 889, 466)
sowie Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SachsGVBl. I S. 1401)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

- 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

- 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)
Die festgelegte Grundflächenzahl kann für Anlagen nach § 19 (4) 1-3 BauNVO um 100 % überschritten werden.
Bei Reihen- und Doppelhäusern ist das jeweilige Gesamtgebäude und das zugehörige Gesamtgrundstück für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebend.
- 2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
Bei Reihen- und Doppelhäusern ist das jeweilige Gesamtgebäude und das zugehörige Gesamtgrundstück für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl maßgebend.
- 2.3 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um 30 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO)
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb

2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

a) Traufhöhe

In Gebieten, die mit THB gekennzeichnet sind, wird die max. Traufhöhe der baulichen Anlagen bezogen auf die festgesetzte Geschoßzahl festgelegt. Dabei wird die Traufhöhe als Maß zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Höhe der Mittelachse der Erschließungsstraße vor der Haupteingangsseite festgesetzt.
Die max. Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge und auf mindestens 3,0 m Länge von der Gebäudeecke aus gemessen einzuhalten.

$$Z = III = 10,0 \text{ m}$$

2.6 Der Grundstücksfläche (gemäß § 19 (3) BauNVO) sind die Flächen von außerhalb des Baugrundstücks angeordneten Stellplätzen, Carports oder Garagen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

3. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNV)**
entsprechend Planeinschrieb.

3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

a) Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig, die durch Gestaltungselemente gegliedert sind.

4. **Sonstige Festsetzungen**

4.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)
Die nach der EAE 85 vorgeschriebenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)
Oberirdische Garagen sind ins Gebäude zu integrieren oder nur in direkter Verbindung mit den Gebäuden zulässig. Stellplätze und Carports sind generell zulässig. ①
Tiefgaragen sind generell zulässig, wenn die nicht für Erschließungszwecke und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung versehen, bepflanzt und ins Gelände entwässert werden. Garagenvorflächen mit mindestens 5,0 m Tiefe werden als Stellplätze anerkannt.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung und der ESG 87 anzulegen.

4.4 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
Die Dachentwässerung der Gebäude sollte, wo möglich, in die vorgesehenen Regenwasser-sammler in den öffentlichen Grünflächen erfolgen.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Gehrecht zugunsten der Anwohner, Feuerwehr, Leitungsrechte für die Allgemeinheit sowie Leitungsrecht für die WESAG entsprechend Planeinschrieb..
Für alle Baufelder wird zusätzlich ein generelles Leitungsrecht für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Grundstücksflächen und durch das unterste Geschoß aller Gebäude jeweils bis zur öffentlichen Erschließung festgelegt. Die Zugänglichkeit zu den privaten Abwasserschächten an der jeweiligen Grundstücksgrenze ist zu gewährleisten.

① Carports sind auch mit seitlicher Verkleidung ohne Verbindung zum Gebäude zulässig, siehe auch II.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

4.6 Festgelegte Geländeoberfläche (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhe der festgelegten Geländeoberfläche wird auf der Erschließungsseite der Gebäude als Höhe der öffentlichen Erschließung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgelegt. Auf der der Erschließungsseite abgewandten Seite und an den Giebelseiten der Gebäude wird die Geländeoberfläche in den Baufeldern A und G insgesamt sowie H und I nordöstlich der verlängerten Bahnhofstraße mit max. 2,50, in den Baufeldern C insgesamt sowie H und I südwestlich der verlängerten Bahnhofstraße mit max. 1,50 über der der Höhe der Erschließungsseite festgelegt. Die Festlegung einer geringeren Höhe der Geländeoberfläche ist bei Satz 2 zulässig. Die Abstandsflächen sind auf die gewählte und in den Baugesuchsunterlagen darzustellende Höhe der festgelegten Geländeoberfläche zu beziehen, wobei Gebäude als zusammengebaut gelten, wenn die Giebelseiten der Gebäude zur Abfangung des Gartengeländenniveaus mit einer von der Straßenseite gemessen mind. 1,40 m hohen Stützmauer verbunden sind.

4.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen und artenreichen Gehölzen zu bepflanzen und auerhaft zu erhalten.

Es wird empfohlen, mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes zu bepflanzen.

Für eine Strauchbegrünung sollen zusätzlich die zur o.g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z.B. Gemeine Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Schwarzer Holunder, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3 - 5 Stück) gepflanzt werden.

Die Mindesthöhe der Gehölze ist 1 m. Pro 1,5 - 2 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Bäume an den im Plan festgesetzten Standorten nach den Empfehlungen des Grünordnungsplanes zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte können den Erfordernissen angepaßt werden. Für die privaten wie öffentlichen Stellplätze ist für max. 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen nach 9.2 sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

Hinweis:

Für die zu bepflanzen Flächen wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Danach hat die Bepflanzung innerhalb einer Zeit von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

4.8 Vermeidung von Versiegelungen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind alle privaten Hauszugangswege, Terrassen und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. bei gebundenen Decken die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanz- bzw. Regenrückhalteflächen sicherzustellen. Für die wasserdurchlässigen Beläge sind wasser- gebundene Decken, Kies und Rasengittersteine zulässig. Darüberhinaus sind Mosaik-, Klein- und Betonsteinpflaster zulässig, wenn die Fugenbreite mind. 0,5 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

Gleiches gilt für alle öffentlichen Geh- und Radwege sowie alle öffentlichen Stellplätze.

4.9 Baudenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden unverzüglich anzuzeigen.

- 4.10 Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)
Altlastenerkungsmaßnahmen werden bei begründetem Verdacht durchgeführt.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 83 (1) BauO)

1. Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 BauO)

Dächer können, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, als Satteldächer, Zeltdächer, Pult- oder Tonnendächer ausgeführt werden. Flachdächer sind nur bei Zwischenbauten und Dachterrassen zulässig. Hausgruppen und Doppelhäuser müssen mit gleichen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

1.1 Satteldächer, Zeltdächer

Satteldächer und Zeltdächer sind mit Ziegeleindeckung in rötlicher Färbung vorzusehen, bis 22 ° Dachneigung ist auch die extensive Dachbegrünung zulässig.

In den Baufeldern A und B darf die festgesetzte Dachneigung um max. 3 ° über- bzw. unterschritten werden.

Zwischengiebel, Anbauten und Dachausbauten, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptgebäude-richtung abweichenden Firstrichtung ausgeführt werden. Dachgauben und bis ins Dach ragende Erker sind bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig und dürfen auch mit Metalleindeckung ausgeführt werden.

Sonnenkollektoren dürfen als integrierte Bauteile in geneigten Dachflächen eingebaut werden, sie sind zusammenhängend in einer Fläche anzuordnen und dürfen ein Drittel der Dachfläche nicht überschreiten.

1.2 Flach- und Pultdächer

Es wird empfohlen, Flach- und Pultdächer der Gebäude mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Für Garagen sind Flachdächer zulässig. Dachaufbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m von den Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachoberfläche hinausragen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (2) (§ 83 (1) 4 BauO) (2) und Carports

Einfriedigungen, Gräben, Vorgärten und Zufahrten

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedigungen der Hausgärten können mit 0,80 m hohen Maschendrahtzäunen, die in eine Hecke eingebunden werden, mit naturbelassenen Holzzäunen bis 0,80 m Höhe ausgeführt werden. Im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzzäune oder -mauern bis 2,00 m Höhe auf eine Länge von 5,00 m zugelassen. Das von privaten Fußwegen, privaten Zufahrten und Stellplätzen abfließende Oberflächenwasser soll, wo möglich, in die Regenwassersammler in den öffentlichen Grünflächen abgeleitet werden. (3) In den Mischverkehrsflächen sind Carports mit einem Abstand von mind. 70 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Seitliche Verkleidungen sind hier erst mit einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

3. Antennen (§ 83 (1) 1 BauO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Außenantennen außer Parabolantennen unzulässig. Parabolantennen sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

4. Werbeanlagen (§ 83 (1) 1 BauO)

Werbeanlagen sind im Mischgebiet zulässig und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung in max. 0,2 qm Größe zulässig.

5. Abfallbehälter (§ 83 (1) 4 BauO)

Notwendige Standflächen für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmeweise sind Standflächen außerhalb der Gebäude möglich, sofern es mit dem Straßenbild vereinbar ist. Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

(4) 6. Geringere Abstandsflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (4) BauO)

In dem im Plan gekennzeichneten Bereich sind für Vorbauten mit max. 1,50 m Tiefe und max. 5,50 m Breite geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig. Der notwendige Abstand des Hauptbaukörpers ist maßgebend.

2.3 Geringere Tiefen der Abstandsflächen

In einem Teilbereich des Plangebiets ergeben sich durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse teilweise geringere Tiefen der Abstandsflächen. Dabei wird der Abstand der Hauptgebäude nach § 6 (4) SächsBO eingehalten.

Lediglich mit um max. 1,50 m vorspringenden Gebäudeteilen mit max. 5,50 m Breite werden die Abstände in einigen Fällen unterschritten.

Die in dem durch den B-Plan abgegrenzten Plangebiet vorgesehenen Gebäude werden unter einheitlicher Entwurfs- und Ausführungsleitung geplant und errichtet, und die geringeren Tiefen der Abstandsflächen haben keine Auswirkungen auf die an das Gebiet angrenzenden Grundstücke.

Zudem hat der Gemeinderat der Planung zugestimmt, sodaß die Bedingungen der Verwaltungsvorschrift zu § 6 (15) SächsBO für Befreiungen erfüllt sind.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist gewährleistet, da die Vorbauten nur max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge betreffen und zudem bei gegenüberliegenden Gebäuden bis auf geringfügige Überschreitungen die Bedingungen der offenen Bauweise eingehalten werden.

In anderen Fällen ist zwar die Mitte der öffentlichen Fläche durch die Abstandsfläche der Vorbauten einseitig geringfügig überschritten, eine Überlagerung mit Abstandsflächen der gegenüberliegenden Gebäude liegt aber nicht vor, so daß hier in jedem Fall die ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

Im Textteil unter II.6 ist der Bereich und die Bedingung für die Unterschreitung festgesetzt.

3.0 Auflistung der im Textteil vorgenommenen baurechtlichen Änderungen und Ergänzungen

3.1 Textteil

- I. 4.2 - Nach dem 1. Absatz wird der Satz „Carports sind auch mit seitlicher Verkleidung ohne Verbindung zum Gebäude zulässig“ und der Verweis auf II.2 ergänzt.
- II. 2. - Überschrift wird nach Einfriedigungen um 'und Carports' ergänzt.
- Nach dem letzten Absatz wird folgender Absatz ergänzt:
„In den Mischverkehrsflächen sind Carports mit einem Abstand von 70 cm zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Seitliche Verkleidungen sind hier erst mit einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.“
- II. 6. Geringere Abstandsflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 (4) BauO)
In dem im Plan gekennzeichneten Bereich sind für Vorbauten mit max. 1,50 m Tiefe und 5,50 m Breite geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig. Der notwendige Abstand des Hauptbaukörpers ist maßgebend.

Aufgestellt: Esslingen, 1998-02-23 ha-wi

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen

Neuestad

RECHTSPLAN M 1:1000

WOHNGEBIET ALTHENER STRASSE

2. ÄNDERUNG TEILBEREICH 2

ENGELSDORF

BEREICH FÜR FESTSETZUNG II.6 DES TEXTTEILS

BEREICH FÜR FESTSETZUNG II.6 DES TEXTTEILS

