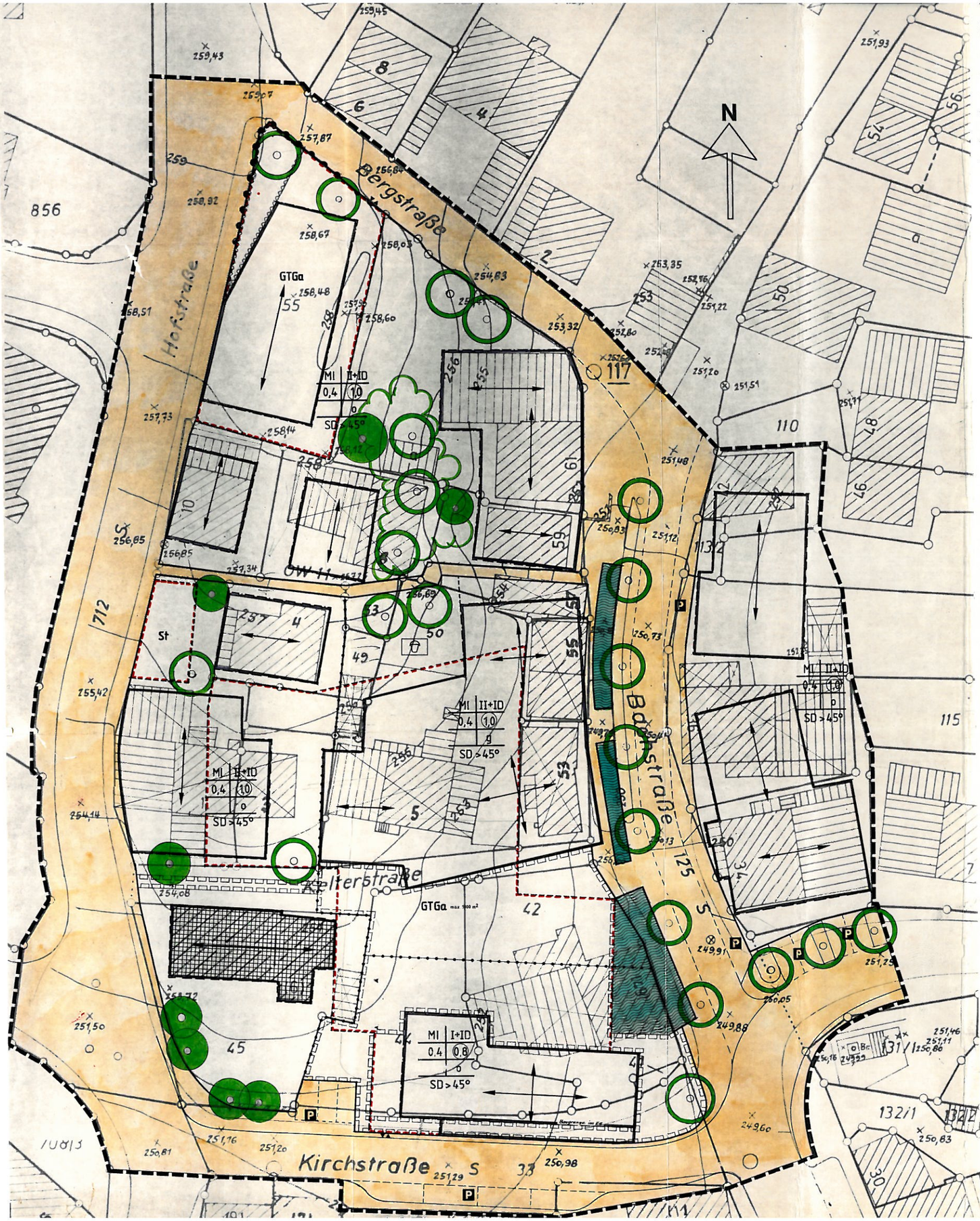

1. Rechtsgrundlagen

1.1 §§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256);

1.2 § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972 (GBl. S. 352), geändert am 12.2.1980 (GBl. S. 116);

1.3 §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763);

1.4 § 10 des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG)

2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden sämtliche Festsetzungen früherer Bebauungspläne aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO) ist durch Planeinschrieb festgelegt. Es bedeutet:

MI = Mischgebiete gem. § 6 BauNVO.
In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO werden im Mischgebiet Tankstellen nicht zugelassen.

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16-21a BauNVO) ist durch Planeinschrieb festgelegt. Es bedeuten:

3.2.1 GRZ = Grundflächenzahl § 19 BauNVO

3.2.2 GFZ = Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
Nach § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

3.2.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 2 Abs. 4-8, § 111 LBO) ist durch Planeinschrieb festgesetzt.
Mit der Festsetzung "+ID" ist ein anrechenbares Dachgeschoss nach § 2 Abs. 8 LBO zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 22 und § 23 der BauNVO) ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Es bedeuten:

3.3.1 o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.3.2 g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

3.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3.4 Die Stellung der Gebäude wird durch die Firstrichtung verbindlich festgesetzt.

3.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 21a Abs. 5 BauNVO)
grundsätzlich in der überbaubaren Grundstücksfläche [illegible] Fläche zulässig. Sollte dies aufgrund der örtlichen Situation [illegible] sind Stellplätze ausnahmsweise in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

3.5 Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

3.5.1 Entlang des Baches sind Alleebäume wie Kugelahorne oder Platanen zu pflanzen, [illegible] großkronige einheimische Laubbäume wie Kastanien, Ahorn, Linde, Platane u.a.

3.5.2 Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung: lockere Baum- und Heistergruppen heimischer Gehölze mit einer Unterpflanzung von heimischen Sträuchern.

3.5.3 Die als Pflanzbindung dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. [illegible] und der Baumkronen jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden. [illegible] einen Radius von 2 m um die Stämme zur Erhaltung der Bäume [illegible]

3.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Die Einzeichnungen in den Verkehrsflächen sind [illegible] verbindliche Empfehlungen.

3.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Die im Bebauungsplan dargestellten Wasserflächen unterliegen dem Wasserrecht und sind nachrichtliche Übernahmen. Das wasserrechtliche Verfahren wird zur Zeit durchgeführt. Wasserflächen hinter der Straßenbegrenzungslinie werden grundbuchrechtlich geregelt.

3.8 Geh-recht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche soll als Marktplatz genutzt werden. Einzelheiten der Herstellung und der Unterhaltung werden durch grundbuchrechtliche Eintragungen geregelt.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Nach § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (GBl. S. 352) zuletzt geändert am 12.02.1980 (GBl. S. 116)

4.1 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Außenwandflächen:
Die Außenwände sind zu verputzen. Für untergeordnete Flächen ist zulässig:
1. Glas
2. als Ausnahme auch andere Materialien, sofern sie zur Gliederung der Baukörper beitragen.

4.1.2 Dachgestaltung:
Im Planungsgebiet sind Satteldächer (45° Neigung, für die Dachdeckung nur rot bis rotbraune Ziegel zulässig.
Soweit eine Gliederung des Hauptkörpers erforderlich wird, ist auch die Dachfläche durch unterschiedliche Traufe und Firsthöhen bzw. durch verschiedene Dachneigungen zu gliedern.

4.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
Pro 100 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaumhochstamm gem. [illegible] 3.5.1 und 3.5.3 zu pflanzen, bzw. zu erhalten.

5. Hinweise

5.1 Das Planungsgebiet unterliegt einer flugplatzbedingten Dauerschallimission von ca. 50-55 dB (vgl. Flugplatzlärmkarte zum Erlaß der Flugplatzordnung vom 24.6.1982 Nr. V 2120/171).

5.2 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Ortsmitte nach dem Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, Seite 2256, berichtigt Seite 3617, [illegible]) Änderung vom 6.7.1979 (BGBl. I, Seite [illegible]).
Die Sanierungsmaßnahme Ortsmitte wird gefördert nach dem Landessanierungsprogramm.

5.3 Im Bereich der Bachstraße und der Bergstraße ist [illegible] als verkehrsberuhigter Bereich auszubauen [illegible] Anliegerstraße und geeignete Straßenpflasterung, Anordnung [illegible] einander von Fahrzeugen und Fußgängern ermöglicht werden.

5.4 Im Baugenehmigungsverfahren (Ziff. 1, Stellplätze) ist [illegible] nachzuweisen.

5.5 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) [illegible] Sichtbereiche = von jeglichem Bewuchs und Anlagen freizuhalten.

BEGRÜNDUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, weil [illegible] Gemeinde [illegible] darüber hinaus vorhanden ist, die historische Ortsmitte der heutigen Gegebenheiten [illegible] vorgesehen, ein bürgerschaftliches Zentrum, Buchwirt, Altstadt [illegible] sanieren. Als Verbindung historischer Bausubstanz, alte [illegible] als Gemeinschaftsplatz soll dem Bürger begegnet werden, [illegible] Altbach eine gewachsene Gemeinde ist, deren Entwicklung sich bis heute fortsetzt, [illegible] dem erforderlich, daß der ruhende Verkehr durch Tiefgaragen unter die Erdoberfläche gelegt wird.

Aufgrund der Ausweisungen im Flächennutzungsplan und [illegible] ist das gesamte Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Baukörperanordnung, die Höhenentwicklung und Gliederung der Baukörperkomplexen der Charakter der Ortsmitte und der Einbindung dieses Gebietes [illegible] gesehene terrassierte, platzartige Anlage zwischen alten [illegible] zukünftigen Freiraum (kleiner Marktplatz) in der Gesamtheit schaffen. [illegible] des Gebietes, aber auch entlang der Bergstraße, wird die Geometrie der [illegible] hervorgehoben nicht nur erhalten, sondern noch [illegible] verbessern. Die Hochgarageneinfahrt wird durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote gegliedert und zusätzlich gedeckt.

Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches [illegible] sind weitgehend geregelt. Die Grundstücke befinden sich zum Teil [illegible] zum anderen Teil in der Hand der beteiligten Grundstückseigentümer.

Die Ver- und Entsorgung ist aufgrund der vorhandenen Einrichtungen [illegible] Einrichtungen wie Wasser, Abwasserleitung, [illegible] aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung. [illegible] ca. 3500 m², Erlös vorgesehen, 80 [illegible] 60 [illegible] Tiefgaragen.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 Abs. 2 BauNVO)
II - ID Zahl der Vollgeschosse (+ ID = Dachgeschoß)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
SD > 45° Satteldach mit Dachneigung größer als 45 Grad (§ 111 LBO)
Firstrichtung
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
TH	Bauweise
Dachform	

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
Straßenverkehrsfläche
P Öffentliche Parkplätze
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
GTGa Gemeinschaftstiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

6. Grünflächen und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BBauG)
Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
Pflanzbindung für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)
Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

7. Sanierungsmaßnahmen (§ 10 Abs. 1 StBauFG)
zu beseitigendes Gebäude
[illegible] (§ 10 Abs. 2 StBauFG)

8. Abgrenzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze

34/41

Anlage zur Satzung

BEBAUUNGSPLAN
Bergstrasse«

M = ca. 1:500

~~Maßstab 1:200~~

Genehmigt
Esslingen a. N., den [illegible] 1982
LANDRATSAMT ESSLINGEN
Höfer

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 16.12.1980
und lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 vom 4.3. bis 31.3.81
öffentlich ausgelegt.

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 23.3.83 Stellungnahme Nr. 624

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Esslingen a. N. vom 26.7.83

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt Altbach vom 12.8.83 bis —

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 12.8.83 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 32/83

Zur Beurkundung: Bürgermeisteramt Altbach am Neckar

Bürgermeister

Gefertigt: Ing.-Büro für Kartographie, Vermessung u. Bauleitplane
7300 Esslingen am Neckar, Vogelsangstr. 6 Tel. 35 [illegible]
Ing. (grad.) Klaus Marzahn

Esslingen, den 29.3.1983

ING. GRAD. KLAUS MARZAHN
ESSLINGEN