

Landkreis  
Stadt  
Gemarkung

Ludwigsburg  
Sachsenheim  
Großsachsenheim

Fertigung Stadtbauamt

# Beb.-Plan

# SEEPFAD

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 BBauG am:
2. Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Babauungsplanes gem. § 2 (1) Satz 1 BBauG am:
3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gem. § 2a (2) BBauG am:
4. Als Entwurf aufgestellt gemäß I 1 (3) BBauG am:
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a (6) Satz 2 BBauG am:
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a (6) Satz 1 BBAuG vom: bis:
7. Als Satzung beschlossen gem. § 10 BBauG am:
8. Genehmigt durch das Landratsamt Ludwigsburg gem. § 11 BBauG am: 28.4.86
9. Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG am:
10. In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am:
11. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BBauG erloschen am:

Gefertigt:

Zur Beurkundung:

Leutenbach



Sachsenheim, den

# ZEICHENERKLÄRUNG

-§ 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung-

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG,  
§§ 1-11 BauNVO)

GE<sup>b</sup>

Gewerbegebiet - beschränkt - (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG,  
§ 16 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

1,0

Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)

BAUWEISE UND BEUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung



Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BBauG)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BBauG)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Anliegerverkehr -

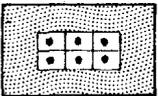


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

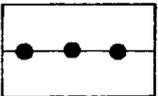


Einfahrtsbereich

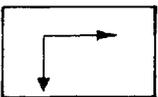
SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



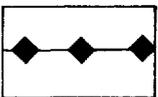
Grünfläche - Dauerkleingärten - (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 6,  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BBauG)



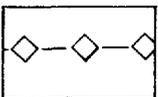
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)



Stellung der baulichen Anlagen - Gebäudeorientierung - (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



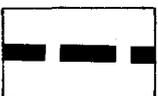
Oberirdische Versorgungsleitung - 20 KV-Freileitung - (§ 5 Abs. 2 Nr. 4  
und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)



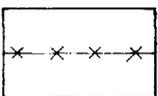
Unterirdische Versorgungsleitung - genaue Lage siehe Einmessungsskizze  
der Neckarwerke (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6  
BBauG)



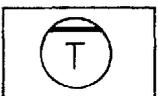
Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) -gemeinschaftlich-



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung



Abortanlage

# TEXTTEIL

## TEXTTEIL

### RECHTSGRUNDLAGEN

- BBAUG IN DER FASSUNG V. 6.7.1979 (BGBl I S. 949)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG I.D.FASSUNG V. 15.9.1977 (BGBl I S. 1763)
- LANDESBBAUORDNUNG I.D.FASSUNG V. 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 246)
- PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.7.1981

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND SÄMTLICHE FESTSETZUNGEN VON BEBAUUNGSPLÄNEN INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DIESES PLANES AUFGEHOBEN.

IN ERGÄNZUNG DER DARSTELLUNGEN IM LAGEPLAN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBAUG UND BAUNVO)

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BBAUG, §§ 1 - 11 BAUNVO)

ENTSPRECHEND DEN PLANEINSCHRIEBEN. ES BEDEUTET:

1.1.1 = DAUERKLEINGÄRTEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBAUG)

1.1.2 GE = GEWERBE GEBIET NACH § 8 Abs. 3 BAUNVO - BESCHRÄNKT -  
AUSNAHMEN NACH § 8 Abs. 3 BAUNVO SIND GEMÄß § 1 Abs. 6 BAUNVO ALL-  
GEMEIN ZULÄSSIG. IN DEM GEMÄß § 1 Abs. 4 BAUNVO GEGLIEDERTEN GE-  
WERBE GEBIET SIND NUR BETRIEBE ODER BETRIEBSTEILE ZULÄSSIG, DIE DAS  
BENACHBARTTE WOHNGEBIETE NICHT WESENTLICH STÖREN.

#### 1.1.3 DAUERKLEINGARTEN GEBIET

1.1.3.1 INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE IM DAUERKLEINGARTEN GEBIET SIND  
GESCHIRRHÜTTEN MIT EINEM ALLSEITIG UMSCHLOSSENEN RAUM MIT NICHT  
MEHR ALS 8,00 qm ÜBERBAUTER GRUNDFLÄCHE MIT 3-SEITIGEM DACHVOR-  
SPRUNG (MIND. 0,30 m, MAX. 0,50 m) UND EINEM ÜBERDÄCHTEN FREISITZ  
AN DER SÜDSEITE DER GESCHIRRHÜTTE MIT MAX. 4,00 qm ZULÄSSIG.

1.1.4 GRÖÖE DES GRUNDSTÜCKES IM DAUERKLEINGARTEN GEBIET PRO GESCHIRRHÜTTE  
MUß MINDESTENS 150 qm BETRAGEN.

#### 1.2 MAG DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG, § 16 BAUNVO)

ENTSPRECHEND DEN PLANEINSCHRIEBEN.

#### 1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 18 BAUNVO)

ENTSPRECHEND DEN PLANEINSCHRIEBEN. ES BEDEUTET:

- I = 1 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- II = 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

## 1.4 BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)

ENTSPRECHEN DEN PLANEINSCHRIBEN.

### 1.4.1 GEWERBEGEBIET

O = OFFENE BAUWEISE, EINZEL-, DOPPEL-, REIHENHÄUSER  
A = ABWEICHENDE BAUWEISE IM SINNE DER OFFENEN BAUWEISE,  
JEDOCH OHNE LÄNGENBESCHRÄNKUNG

### 1.4.2 DAUERKLEINGARTENGEBIET MIT EINZELGEBÄUDE

## 1.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BBAUG)

### 1.5.1 GEWERBEGEBIET

DIE HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (ERDGESCHOßFUßBODENHÖHEN)  
WERDEN IM BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN VON DER BAURECHTSBEHÖRDE NACH  
VORZULEGENDEN GEBÄUDEPROFILEN FESTGESETZT.

### 1.5.2 DAUERKLEINGARTENGEBIET

20 CM ÜBER DEM NATÜRLICHEN GELÄNDE, GEMESSEN AM NIEDRIGSTEN PUNKT  
AN DER SÜDSEITE DER GESCHIRRHÜTTE.

## 1.6 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)

### 1.6.1

GE<sup>B</sup>

IM SINNE VON § 14 BAUNVO SIND, SOWEIT ES SICH UM GEBÄUDE HANDELT,  
IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN NICHT ZUGELASSEN  
(§ 23 Abs. 5 SACHT 2 BAUNVO: GARANGEBÄUDE SIND IN NICHT ÜBERBAUBA-  
REN FLÄCHEN NICHT ZUGELASSEN.)

### 1.6.2 DAUERKLEINGARTENGEBIET

GESCHIRRBOXEN, PERGOLEN, ABORTHÄUSCHEN U. WEITERE NEBENANLAGEN  
GEM. § 14 BAUNVO, DIE NICHT MIT DER BEWIRTSCHAFTUNG DER DAUER-  
KLEINGÄRTEN IN DIREKTER VERBINDUNG STEHEN, SIND UNZULÄSSIG.

## 1.7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAUG)

### 1.7.1 GEWERBEGEBIET

MAßGEBEND FÜR DIE STELLUNG DER GEBÄUDE SIND DIE EINZEICHNUNGEN IM  
LAGEPLAN. PFEILRICHTUNG = HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDEAUSSENSEITEN.

### 1.7.2 DAUERKLEINGÄRTEN

GIEBELSTELLUNG NORD - SÜD

## 1.8 STELLPLÄTZE UND GARAGEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBAUG i.V.v. § 23 Abs. 5 BAUNVO)

### 1.8.1 GEWERBEGEBIET

NUR IN DER ÜBERBAUTEN FLÄCHE ZULÄSSIG.

### 1.8.2 DAUERKLEINGARTENGEBIET

NUR ALS GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE AN DER AUSGEWIESENEN FLÄCHE ZULÄSSIG.

## 1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBAUG)

1.9.1 SIEHE GRÜNORDNUNGSPLAN ANLAGE I ZUM BEBAUUNGSPLAN.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

### 2.1 DACHFORM (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 GEWERBEGEBIET

FLACHDACH ODER GENEIGTE DÄCHER BIS 25 °.

2.1.2 BEI EINDECKUNGEN MIT ZEMENTGEBUNDENEN WELLPLATTEN ODER ÄHNLICHEM MÜSSEN DIESE BEI DER HERSTELLUNG EINGEFÄRBT SEIN, ALS FARBE IST ROTBRAUN ODER BRAUN ZULÄSSIG.

#### 2.1.3 DAUERKLEINGÄRTEN SATTELDACH 35°

BEI EINDECKUNGEN MIT ZEMENTGEBUNDENEN WELLPLATTEN MÜSSEN DIESE BEI DER HERSTELLUNG EINGEFÄRBT SEIN, ALS FARBE IST ROTBRAUN ODER BRAUN ZULÄSSIG. ZIEGEL SIND EBENFALLS ZULÄSSIG.

### 2.2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

#### 2.2.1 GEWERBEGEBIET

GEBÄUDEHÖHR = MAX. 8,00 M VOM NATÜRLICHEN GELÄNDE DER MITTLEREN ÜBERBAUENDEN FLÄCHE BIS ANSCHNITT AUSSENWAND/DACHHAUT GEMESSEN.

#### 2.2.2 DAUERKLEINGARTENGEBIET

- A) GESCHIRRHÜTTEN 2,50 M
- B) VEREINSHEIM 4,00 M

## 2.3 EINFRIEDUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO7)

- 2.3.1 ZÄUNE UND FESTE EINFRIEDUNGEN KÖNNEN MINDESTENS 1,00 M HINTER DER STRAßENBEGRENZUNG IN DER FLÄCHE NACH 2.4.1 U. BIS 1,20 M HÖHE ZUGELASSEN WERDEN.
- 2.3.2 EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN DAUERKLEINGÄRTEN SIND NICHT ZUGELASSEN.
- 2.3.3 DIE EINFRIEDUNGEN SIND ALS DRAHTGEFLECHT ODER KNOTENGITTERZAUN AN HOLZPFOSTEN UND NICHT IN GRELLEN FARBEN (BLAU, ROT) AUSZUFÜHREN.

## 2.4 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 2.4.1 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
- 2.4.2 GWERBE GEBIET: GELÄNDEVERÄNDERUNGEN SIND BIS  $\pm 1,00$  M GEMESSEN VOM GEWACHSENEN GELÄNDE ZULÄSSIG.
- 2.4.3 STELLPLÄTZE IN FLÄCHEN NACH 2.4.4 SIND MIT RASENGITTERSTEINEN ODER RASENSCHOTTER ANZULEGEN.
- 2.4.4 DIE NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN, SOWEIT SIE NICHT ALS WEGFLÄCHE ODER STELLPLÄTZE GENUTZT WERDEN, SIND ZWISCHEN DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN UND DER BAUGRENZE ALS GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN.
- 2.4.5 DAUERKLEINGÄRTEN GEBIET: GELÄNDEVERÄNDERUNGEN SIND BIS  $\pm 0,50$  M GEMESSEN VOM GEWACHSENEN GELÄNDE ZULÄSSIG.

## 2.5 FREILEITUNGEN UND ANTENNEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 LBO)

NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN UND ANTENNEN IM DAUERKLEINGARTEN GEBIET SIND NICHT ZULÄSSIG.

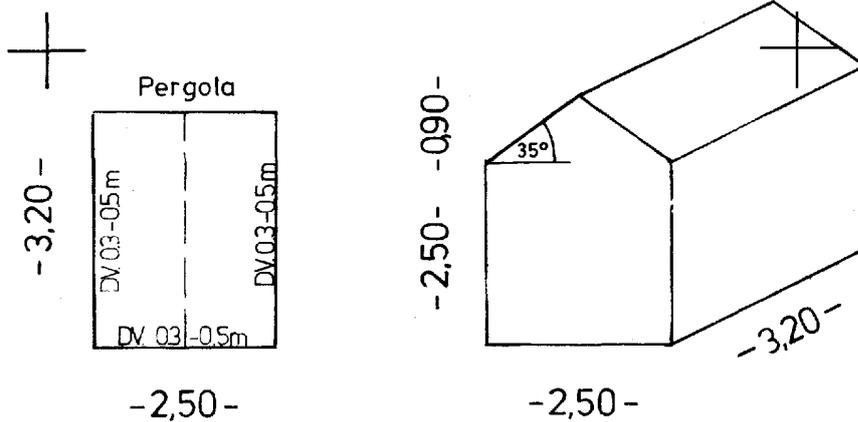
## 2.6 WERBEANLAGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.6.1 GWERBE GEBIET: ALLGEMEIN BIS 2,5 QM WERBEFLÄCHE ZULÄSSIG.
- 2.6.2 DAUERKLEINGARTEN GEBIET: NUR AM VEREINSHEIM BIS 0,50 QM EINZELFLÄCHE ODER 2,50 QM GESAMTFLÄCHE

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung

Bauschema der zulässigen Kleinbauten im Dauerkleingartengebiet



Baubeschreibung  
 Grundfläche 8 qm  
 Pergola 4 qm  
 Dreiseitiger DV  
 mind. 0.3m-max. 0.5m  
 Dachdeckung Ziegel  
 Holzkonstruktion für  
 Wände und Dach  
 Tagwasser über Sicker-  
 grube ableiten (versickern)

**VERMESSUNGS- u. INGENIEURBÜRO  
 KURT MESSMER**

Hasenäckerstraße 43

7057 Leutenbach 2

Tel: (07195) 65068

Kreis: Ludwigsburg  
 Stadt: Sachsenheim  
 Gemarkung: Großsachsenheim

Projekt:  
 Bebauungsplan

Maßstab:  
 1: 500

„Seepfad“

Gefertigt: Majer 17.05.1985

Ergänzt: Majer 19.11.1985

Geprüft:

Anerkannt:

Der Bauherr:

