

STADT
SACHSENHEIM
KREIS LUDWIGSBURG

BEBAUUNGSPLAN
VON-KOENIG-STRASSE

M 1 : 500

Prof. Martin Stockburger
Stadtplaner - Architekt BDA
Julius-Hölder-Str. 40
70597 Stuttgart

Tel.: 0711 / 7289151

Fax: 0711/ 7289152

Plan gefertigt: 
Stuttgart, 05.03.1998/08.04.1998/18.06.1998

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat	(§ 2(1) BauGB)	am ..30.03.96
ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2(1) BauGB)	am ..20.12.97
Bürgerbeteiligung	(§ 3(1) BauGB)	vom ..22.12.97 bis ..12.01.98
öffentliche Auslegung	(§ 3(2) BauGB)	vom ..08.05.98 bis ..08.06.98
ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	(§ 3(3) BauGB)	am ..
als Satzung beschlossen	(§ 10 BauGB)	am ..01.10.98..
Bebauungsplan beim Landratsamt Ludwigsburg angezeigt	(§ 11(3) BauGB)	am ..
keine Rechtsverletzungen festgestellt Erlaß des Landratsamtes Ludwigsburg - AZ: ..		vom ..
durch Bekanntmachung in Kraft getreten	(§ 12(3) BauGB)	am ..05.10.98.

74338 Sachsenheim, ..


.....
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990
(BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbauland-
gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom
08.08.1995 (GBl. S. 617).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

Festsetzungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung zum Lageplan, M 1 : 500, wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Kerngebiet - MK -
(§ 7 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne des § 7(3)2 BauNVO - „Wohnungen“ sind zu-
gelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9(1)1 + (2) BauGB und §§ 16 - 21a und 23 BauNVO, § 5(4) LBO)

Zulässig sind: GRZ = 1,0, GFZ = 3,0.
Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Zahl der Vollgeschosse (Z) + D = Vollgeschoß im DG.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximalen Traufhöhen (TH)
werden gemessen:

Wandhöhe gemessen vom Schnittpunkt der
Wand mit der Geländeoberfläche bis zum
Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis
zum oberen Abschluß der Wand.

1.3 Bauweise
(§ 9(1)1 BauGB und § 22(2) BauNVO)

- o offene Bauweise § 22(2) BauNVO
- a abweichend von der offenen Bauweise ist einseitiger Grenzbau zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9(1)2 BauGB)

Die Firstrichtung ist entsprechend der Pfeileintragung im zeichnerischen Teil verbindlich.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9(1)2 BauGB und § 23(3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen muß entlang der Von-Koenig-Straße der Baukörper im EG, an den im Plan gekennzeichneten Stellen zurückspringen.

1.6 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten
(§ 9(1)4 BauGB)

- Stellplätze, Tiefgaragenrampe und Zufahrt sind nur auf der als öffentlichen Parkplatz festgesetzten Fläche zulässig.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§9(1)21 BauGB)

- Die im zeichnerischen Teil mit lr und gr gekennzeichnete Wegfläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Sachsenheim und den Neckarwerken Stuttgart AG zu belasten.
- Die schraffierte und mit Gehrecht bezeichnete Fläche wird zugunsten der Allgemeinheit belastet.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, sonstige Bepflanzungen
(§ 9(1)25a BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind hochwachsende Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten:

- großkronige Laubbäume (Stammumfang mind. 16 - 18 cm)
Die Standorte sind verschiebbar. Die Zahl der Bäume ist festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen - Bestandteil von Verkehrsanlagen - sind mit Wildstauden und heimischen Bodendeckern anzulegen und zu unterhalten.

1.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers und des öffentlichen Parkplatzes (§ 9(1)26 BauGB)

Die Gemeinde ist berechtigt, zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,30 m einschließlich der erforderlichen Gründung anzulegen.

Diese unterirdischen Stützbauwerke sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Der Parkplatz ist gegenüber den Nachbargrundstücken mit einer mindestens 1,50 m hohen, luftdichten Umwehrung zu versehen. (Höhenlage gemessen von der Parkplatzebene aus.)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9(4) BauGB und § 74 LBO)

2.1 Dachform und Dachgestaltung
(§ 74(1)1 LBO)

Zulässig sind geneigte Dächer, Dachneigung maximal 48°.

2.2 Gestaltung der Stellplätze
(§ 74(1)3 LBO)

Die Flächen der Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, z. B. Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen usw.

3. Hinweise

3.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

3.2 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

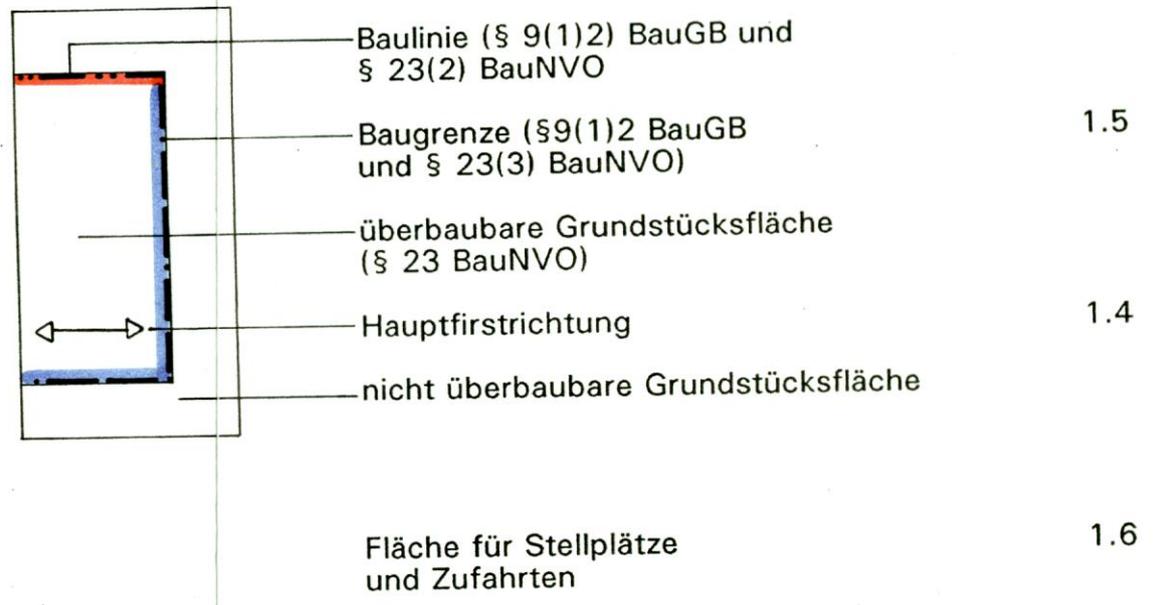
3.3 Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

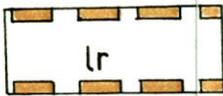
- Aufteilung der Freiflächen in befestigte und wasserdurchlässige Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege),
- Pflanzfläche mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern

3.4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

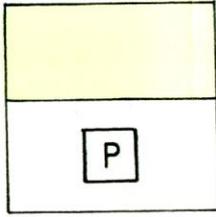
- Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muß dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Ludwigsburg - Amt für Wasser- und Bodenschutz - sofort zu verständigen.
- Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere § 4, sind einzuhalten. Darüber hinaus gelten die im Beiblatt zum Schutze des Bodens des WBA Besigheim getroffenen Regelungen.

	Zeichenerklärung	Text-Bezug
MK	Kerngebiet	1.1
	Höhe der baulichen Anlagen	1.2
Z = II + D	Zahl der Vollgeschosse (Beispiel) (+ D = Vollgeschoß im DG)	1.2
TH = 7,50m	Traufhöhe - Höchstmaß (Beispiel)	1.2
o	offene Bauweise	1.3
a	abweichende Bauweise	



Zf, Af	Zufahrten	
	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Sachsenheim und der Neckarwerke Stuttgart AG	1.7
	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	1.7

Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9(1)11 BauGB und § 9(2) BauGB)



Gemischt genutzte Verkehrsflächen

öffentlicher Parkplatz

Öffentliche Grünflächen
(§ 9(1)15 BauGB)



Pflanzgebot für Einzelbäume:
Großkronige Laubbäume
Standorte verschiebbar

1.8

zulässige Dachneigung

2.1

DN 48° max.

geneigte Dächer, 48° als Obergrenze

2.1



Abgrenzung unterschiedlicher
Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9(7) BauGB)