

TEXTTEIL

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 8.12.1986 (BGBI. I, S. 2254) geändert durch Gesetz v. 25.7.1988 (BGBI. S. 1093)
- Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.1.1990 (BGBI. I, S. 133)
- § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 770)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 12.2.1980 (GBl. S. 1)
- die Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBI. I. S. 833)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) 1 BauGB)

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 ~~Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO~~

1.1.2 Fläche für Gemeinbedarf (Kinderspielplatz)
(§ 9, Abs. 1, Ziff. 5 und 15 BauGB,
§ 4, Abs. 2.3 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil
Ergänzend wird festgelegt, bei Bauplätzen, bei denen Tiefgaragen ausgewiesen und möglich sind, erhöht sich die Grundfläche auf 0,8. Dies ist jedoch so eingeschränkt, daß 0,4 für die Hauptbauten innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen überbaut werden können. Die weiteren 0,4 möglicher Grundfläche sind den in § 19, 4.1 - 3 BauNVO vom 26.1.1990 aufgeführten anrechenbaren Flächen vorbehalten. In den Baugrundstücken, in denen keine Tiefgaragen möglich sind, wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgelegt. Dies ist jedoch so eingeschränkt, daß 0,4 für Hauptbauten innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen überbaut werden können.

2. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § 22 (2) BauNVO)

2.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), Einzel-Doppel-, Reihenhäuser

3. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirst senkrecht zum Hauptfirst). Dies gilt auch für Garagengebäude.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

4.1 Sind auf einer Grundstücksfläche keine Flächen im Sinne von § 9 (1) 4 und 22 BauGB festgesetzt, sind notwendige Garagen und Tiefgaragen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind entlang der Gebäudeflächen (früherer Begriff: Vorgärten) keine Garagen zulässig, es sei denn, dieses Maß beträgt senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie gemessen mehr als 5 m.

4.2 Für die Anzahl der Stellplätze ist folgendes festgelegt:

a) Einfamilienwohnhaus	2	Stellplätze
b) Zweifamilienwohnhaus	3	Stellplätze
c) Doppelhaushälfte bzw. Reihnhaus	2	Stellplätze
d) sonstige Wohneinheiten	1,5	Stellplätze pro Wohnung

Der Stauraum vor den Garagen wird nicht als Abstellplatz anerkannt. Ausnahme siehe 4.3.

4.3 Garagen

Der Stauraum vor der Garage, gemessen von Garagentor bis Grundstücksgrenze, soll mind. 5,00 m betragen. Stauräume, die breiter als 4,50 m sind, gelten zusätzlich zur Zufahrt als eine notwendige Stellplatzeinheit. Dies gilt nur für Einzelgaragen.

5. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen
nach § 9 (2) BauGB nach § 16 (4) BauNVO

5.1 Hauptgebäude

Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten. In topographisch begründeten Fällen sind Abweichungen bis +/- 0,30 m als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

5.2 Die Bauflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind bezüglich der Nutzung gegliedert.

5.3 Die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut (Traufkante) und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist wie folgt festgelegt:

Bei 1 Vollgeschoß	3,70 m
bei 2 Vollgeschossen	6,00 m
bei 3 Vollgeschossen (siehe Planeintrag)	9,00 m

6. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil und im Grünordnungsplan (Anlage I z. Bebauungsplan)

7. Pflanzbindung und Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil und im Grünordnungsplan (Anlage 1 z. Bebauungsplan)

7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg 1)
(Bäume 1. Ordnung)

Die in den Straßenräumen festgelegten Einzelbäume können bei Bedarf verschoben werden (Einfahrten). Es ist darauf zu achten, daß durch die notwendigen Verschiebungen die Anzahl der Bäume erhalten bleibt.

- 7.2 Pflanzgebot für Sträucher und sonstiger Bepflanzung (pfg 2) - öffentliches Grün
- 7.3 Pflanzgebot für Gehölzgruppen (pfg 3) (Bäume 2. Ordnung und Obstgehölze)
- 7.4 Pflanzbindung für vorhandene Obstbäume (pfb 1)
- 7.5 Die entsprechenden Bestimmungen des württembergischen Nachbarrechts werden bezüglich der Pflanzgebote und Vorschläge des Grünordnungsplans außer Kraft gesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB)

1. Dachform und Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)

- 1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil
- 1.2 SD = Satteldächer, - Pultdächer, Flachdächer sowie Walmdächer sind nicht zugelassen -. Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig. Sie dürfen jedoch max. 50 % der vorhandenen Dachlänge entlang der Traufseite gemessen betragen. Der Abstand von der Giebelwand bis zum Dachaufbau muß mindestens 1,50 m betragen.
- 1.3 Garagen mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude oder an die Dachneigung des Hauptgebäudes angepaßt (s. Festsetzungen im zeichnerischen Teil). Für freistehende Garagen ist ein Flachdach möglich, jedoch begrünt (Dachfläche).

2. Dachdeckung (§ 73 (1) 1 LBO)

- 2.1 Die Dacheindeckungen der Dächer sind nur in rotbraunen und braunen Farbtönen und nur aus nichtglänzenden Materialien zulässig.
- 2.2 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen und flächenmäßig untergeordnet bleiben.
- 2.3 Einzelantennen sind nicht zulässig. (§ 73 (1) 3 LBO)

3. **Wandflächen**
(§ 73 (1) 1 LBO)

- 3.1 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Sichtmauerwerk ist ebenso zugelassen. Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Sichtbetonflächen sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig und als Struktur- beton auszuführen.
- 3.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

4. **Bewegliche Abfallbehälter**
(§ 73 (1) 5 LBO)

Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind so anzuordnen oder durch Maßnahmen zu verdecken, daß sie von der öffentlicher Fläche her nicht einsehbar sind.

5. **Freileitungen**

- 5.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig (§ 73 (1) 4 LBO).

6. **Einfriedigungen**
(§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind nur als Hecken oder Sockelmauern (nur Natursteinmauern) bis 0,50 m mit dahinter liegenden Hecken zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedigung (Sockel und Hecke) darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 0,80 nicht überschreiten.

7. **Sichtschutzanlagen**

sind für Doppel- und Reihenhäuser bis 3,00 m Höhe entlang der Grenze zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Die Höhe der Sichtschutzanlage darf 2,0 m nicht überschreiten.

8. Gestaltung der nicht überbauten Flächen
(§ 73 (1) 5 LBO)

8.1 In den durch befahrbare Wohnwege im Sinne von § 9 (1) 11 BauGB erschlossenen Bereichen sind die privaten Zufahrten, Zugänge und Sitzplätze zwischen den öffentlichen Erschließungsflächen und den daran anschließenden Flächen in dem Belagsmaterial des angrenzenden Wohnweges anzulegen.

8.2 Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind mit Rasengitter oder Pflasterrasensteinen zu belegen.

9. Geländegestaltung
(§ 73 (1) 1 i. V. m. § 2 (1) 1 LBO)

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, nur max. +/- 0,80 m abweichen.

9.2 Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 0,60 m nicht überschreiten.

9.3 Für die im Zusammenhang mit für den Straßenbau erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen können größere Abweichungen zugelassen werden.

9.4 Die für den Straßenbau erforderlichen Abgrabungen auf den Baugrundstücken können durch Stützmauern ersetzt werden, soweit die Stützmauern eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten und zu der Grundstücksgrenze an der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von 0,60 m eingehalten wird. Die Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Stützmauer ist durch Pflanzen zu begrünen.

10. Benutzungsregelung für Heizungsbrennstoffe
(§ 9 (1) BauGB u. § 73 (2) 3 LBO)

Feste Brennstoffe dürfen nicht zur Dauerheizung verwendet werden (z.B. Kohle, Holz, Braunkohle). Zusätzliche offene Kamine, die nicht der Raumheizung dienen, sind zulässig.

III. HINWEISE

1. Die Darstellung der künftigen Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
2. Die Darstellung der Lage der Gehwege in den öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplätze, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen) ist nicht verbindlich.
3. Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (§ 1 und 2 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu er-halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einver-standen ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungs-widrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

4. Sicherung des Grundwassers

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Besigheim vom 7. 3. 1990 wird auf folgendes hingewie-sen:

- 4.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde an-zuzeigen.
- 4.2 Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforder-lich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

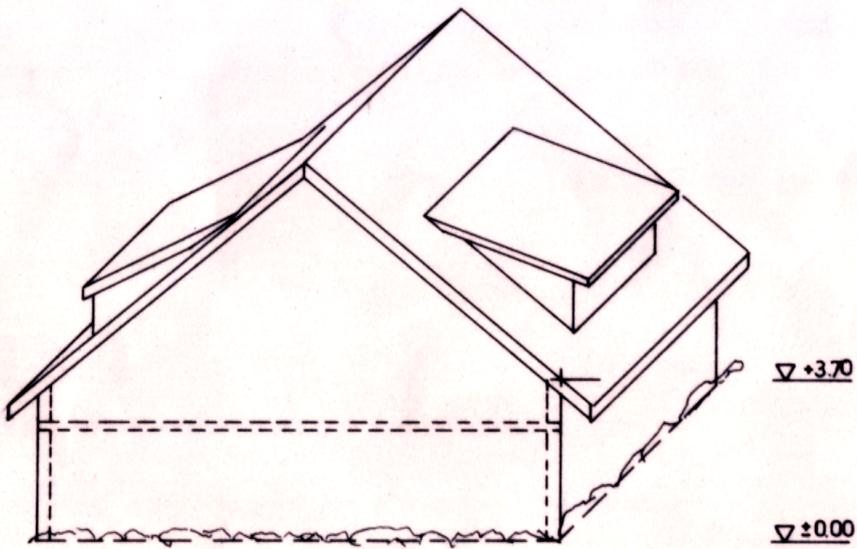
Ingenieurbüro Kurt Meßmer
Leutenbach-2, den 02.04.1992

Stadt Sachsenheim
Sachsenheim, den 02.04.1992
Bürgermeister Stein

Füllschema der Nutzungsschablone

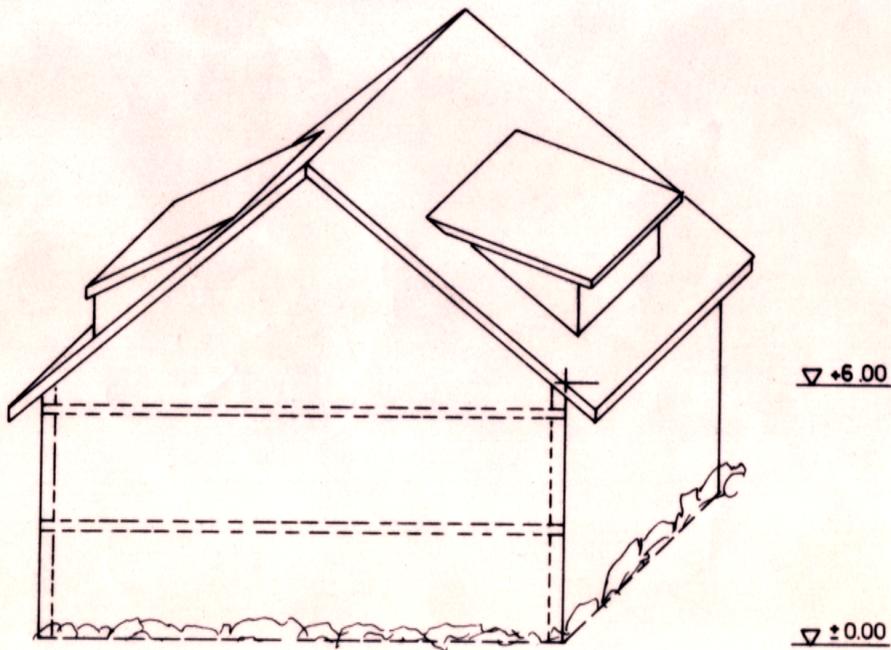
Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe (siehe Textteil Ziffer 5.3)
(GRZ) Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachneigung

Schemazeichnung 1



II -geschossig
Traufhöhe = 3.70m
(Bezeichnung in der
Nutzungsschablone)

Schemazeichnung 2



Ⓔ -geschossig
Traufhöhe = 6.00m
(Bezeichnung in der
Nutzungsschablone)

Maßstab 1:200

Planzeichenerklärung

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16-21a BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)



Traufhöhe siehe Ziffer 5.3



siehe Schemazeichnung 1



siehe Schemazeichnung 2



es können sowohl Bauten nach Schemazeichnung 1 oder Schemazeichnung 2 errichtet werden



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) siehe Planeintrag (zwingend)

Bauweise u. Baugrenzen (§9 Abs. (1) 2 BauGB u. §§ 22-23 BauNVO)



offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsfläche - Fahrbahn Verkehrsfläche - Rad- und Geweg



Verkehrsfläche - öffentliche Stellplätze

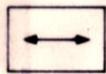


Verkehrsfläche - Fahrbahn verkehrsberuhigt



Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Stellung der baulichen Anlagen Hauptgebäuderichtung (§ 9 (1) 2 Bau6B)



Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 Bau6B)



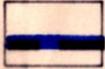
Pflanzgebot für Gehölzgruppen (§ 9 (1) 25a Bau6B)



Pflanzbindung für vorhandene Bäume (§ 9 (1) 25b Bau6B)



Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25a Bau6B)



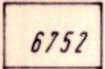
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Beb.Plans (§ 9 (7) Bau6B)



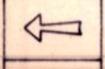
Leitungsrecht (Ver.- u. Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) 21 Bau6B)



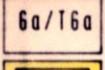
Bauplatznummer



Flurstücksnummer



Zufahrt Tiefgarage zwingend



Fläche für Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 Bau6B)



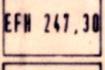
Öffentlicher Kinderspielplatz (§ 9 (1) 15 Bau6B)



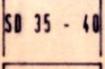
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (Bauweise)



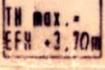
Trafostation (§ 9 (1) 12 Bau6B)



Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußboden) Höhen im Neuen System



Dachform - Dachneigung siehe Planeintrag



Traufhöhe als Höchstgrenze gem. v. d. EFH

Kreis : Ludwigsburg
Stadt : Sachsenheim
Gemarkung : Großsachsenheim

Original

14

B E B A U U N G S P L A N

"Zimmerer Pfad II"

- 1. Änderung -

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereich aufgehoben

IV. Vorgänge

1. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1.1 Änderungsbeschluß (§ 2 (1) Bau6B) | am 2.04.1992 |
| 1.2 Änderungsbeschluß bekanntgemacht (§2 (1) Bau6B) | am 13.04.1992 |
| 1.3 Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) Bau6B) | vom 21.04. - 21.05.1992 |
| 1.4 Auslegung bekanntgemacht (§3 (2) Bau6B) Sa. Zeitung | am 13.04.1992 |
| 1.5 Satzungsbeschluß (§ 10 Bau6B) | am 30.06.1992 |
| 1.6 Anzeige an LRA (§ 11 Bau6B) Ludwigsburg | am 10.8.1992 Nr. 201-621.41 |
| 1.7 Inkrafttreten bekanntgemacht (§ 12 Bau6B) | am 04.09.1992 |
| 1.8 Entschädigungsansprüche gem. §§ 39-44 erlöschen | am 31.12.1995 |



Gefertigt

Zur Beurkundung

Leutenbach, den 2.04.92
Änderung vom: 2.04.92

Sachsenheim, den 2.4.1992
Bürgermeister Stein



[Handwritten signature]

Vermessungs u. Ing. Büro Messmer

Beratende Ingenieure, graphische Datenverarbeitung System "PROCART"

7057 Leutenbach -2 (Weiler z. Stein)

Telefon 07195/8001 Telefax 07195/3355

Bearbeiter : U. Messmer Datum : 2.4.1992

