

ÜBERSICHT (ALTER BESTAND)



011

011

ZEICHENERKLÄRUNG

- § 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung -

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 1 bis 15 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
§§ 16 - 21 a BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

II

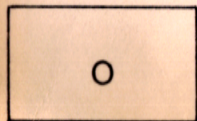
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)

EFH 248,25

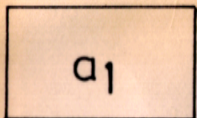
Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe)

BAUWEISE UND BAUGRENZEN

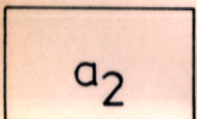
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)



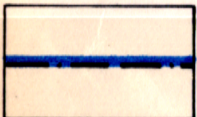
offene Bauweise



abweichende Bauweise (siehe Ziffer 2.2)



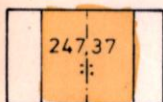
abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise
jedoch ohne Längenbegrenzung



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)



Verkehrsfläche - Fahrbahn mit Höhenangabe



Verkehrsfläche - besondere Zweckbestimmung - Wohnweg



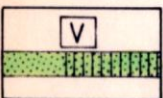
Verkehrsfläche - besondere Zweckbestimmung - Feldweg (Landwirtschaft)



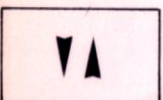
Verkehrsfläche - Gehweg



Verkehrsfläche - besondere Zweckbestimmung - öffentliche
Parkfläche



Verkehrsrün im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG mit schematischer
Grundstückszufahrt über Verkehrsrün



Ein- und Ausfahrt von Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und
Abs. 6 BBauG)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



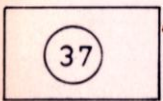
Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)



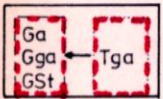
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



Bauschema (nicht rechtskräftig)



Bauplatznummer



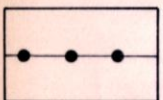
Fläche für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen (zwingend)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BBauG)



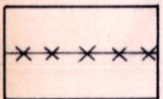
Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation - (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)



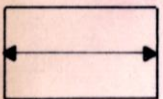
Fläche für Aufschüttung - Lärmschutzwall 7,8 m über Oberkante Schiene - (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BBauG)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



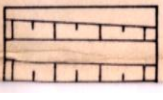
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung



Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung bzw. Gebäudekante)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



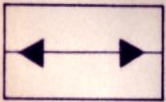
Leitungsrecht - Kanal, elektrische Leitung, Fahrrecht -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)



Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung
des Straßennetzes



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



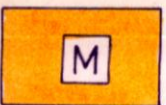
Niederspannungsfreileitung (wird verkabelt)



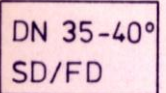
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen - je ein großkroniger einheimischer
Laubbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BBauG)



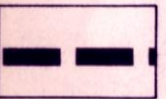
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen - je ein kleinkroniger einheimischer
Laubbaum



Müllbehälterstandort



Dachneigung 35° - 40° - Dachform - Satteldach/Flachdach



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BBauG)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachneigung und Dachform

TEXTTEIL

A) Rechtsgrundlagen

- §§ 1 und 10 BBauG i. d. Fassung vom 18.8.1976
(BGBI I, S 2256, ber. S 3617)
- Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 15. 9. 1977
(BGBI I, S 1763)
- § 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 (Ges.Bl. S. 1)
- die Planzeichenverordnung vom 30. 7. 1981
(BGBI I. S 833)

B) Aufhebungen

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

C) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16 - 21 a BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

Die zulässige Geschoßfläche kann um 20 % der Fläche der Tiefgarage erhöht werden.

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i. V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser
a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Abweichende Bauweise a_1 :

Winkelhäuser als beidseitige Grenzbebauung. Der Winkelbau - senkrecht zum Hauptbau zwischen den Eigentumsgrenzen - ist als einseitiger Grenzbau auszuführen.

2.3 Abweichende Bauweise a_2 :

Im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

3. Stellung der baulichen Anlagen und Nutzung der nicht überbaubaren Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

3.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirst senkrecht zum Hauptfirst).

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

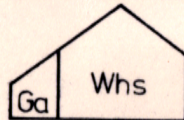
Ausnahme: Wäschetrockner, Teppichklopfstangen, Kinderspielplätze, Pergolen bis 10 qm mit Sitzplatz, Müllboxen, Treppen

4. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

4.1 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Flächen nur auf den im Bebauungsplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BBauG)

4.2 Sind auf einer Grundstücksfläche keine Flächen im Sinne von § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BBauG festgesetzt, sind Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagen sind möglichst mit dem Hauptgebäude als eine bauliche Einheit mit der Weiterführung des Hauptdaches auszuführen.



5. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen
nach § 9 (2) BBauG nach § 16 (3) BauNVO

5.1 Hauptgebäude

Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Richtwerte; Hinweis: Tiefbautechnischer Richtwert.

5.2 Garagen

Die Höhenlage der Fußbodenhöhe (FH) der Garagen wird mit max. \pm 50 cm gerechnet in Straßenmitte der Garagenmitte festgelegt. Der Stauraum vor der Garage, gemessen von Garagentor bis Grundstücksgrenze, soll mind. 5,00 m betragen. Unterschreitungen sind nur möglich, wenn ein ferngesteuertes Tor angebracht ist.

5.2.1 In Gebieten, in denen II (I + DG) (Zahl der Vollgeschosse) festgesetzt ist, darf die Höhe zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut (Traufkante) und der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nicht mehr als 3,20 m betragen.

5.2.2 In den Gebieten, in denen II oder II(I + D) festgesetzt ist, darf die Höhe zwischen Traufkante und EFH (siehe 5.2.1) nicht mehr als 3,20 m bei 1-geschossiger Bauweise und 5,80 m bei 2-geschossiger Bauweise betragen.

6. Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

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

7. Pflanzgebot für einheimische Einzelbäume (groß- und kleinkronige)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

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

7.1 Pflanzgebot für einheimische Bäume (kleinkronig) als Gehölzgruppen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

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

7.2 Pflanzgebot für den Lärmschutzwall

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BBauG)

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

8. Lärmschutzflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG)

8.1 Der Lärmschutzwall ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen, die auf den ausgewiesenen Flächen zu errichtenden Garagen. Einfriedigungen sind zulässig.

8.2 Profil, Höhe und Form des Walles ist in den Gutachten des Büros Dr. Bender und Stahl vom Oktober 1978/August 1983 enthalten. Das Gutachten ist Bestandteil dieser Festsetzungen. (Anlage II zum Bebauungsplan)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 LBO i. V. mit § 9 (4) BBauG und dem "Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG" vom 21. 6. 77 (Ges.Bl. S. 226)

1. Dachform und Dachneigung

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil schläge

1.2 SD = Satteldächer. - Pultdächer, Flachdächer sowie Walmdächer sind nicht zugelassen - .

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig.

1.3 Garagen mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude oder als Flachdach (s. Festsetzungen im zeichnerischen Teil).

2. Dachdeckung

(§ 73 (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.

3. Wandflächen

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 Strukturbeton auszuführen.

3.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

4. Bewegliche Abfallbehälter

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

5. Freileitungen

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

5.2 Hochspannungsfreileitungen der Neckarwerke (20 KV)

In dem im Lageplan gekennzeichneten überbaubarem Schutzstreifen besteht folgende Anbaubeschränkung: Vertikaler Abstand von 6,00 m bei größtem Durchhang für begehbare Flachdächer - 3,00 m bei Satteldächer - 6,00 m bei Oberkante (Walkkrone) Lärmschutzwall.

6. Einfriedigungen

(§ 73 (1) 5 LBO)

Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind keine Mauern zulässig. Sockelmauern bis 0,30 m, Hecken und Holzzäune sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zugelassen.

7. Sichtschutzanlagen

sind für Doppel- und Reihenhäuser bis 6,00 m entlang der Grenze zulässig.

8. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

- 8.1 In den durch befahrbare Wohnwege im Sinne von § 9 (1) Nr. 11 BBauG erschlossenen Bereichen sind die Zufahrten, Zugänge, Sitzplätze zwischen den Verkehrs-Erschließungsflächen und den daran anschließenden nicht überbaubaren Flächen in dem Belagsmaterial des angrenzenden Wohnweges anzulegen. Andere Materialien, die auf das Belagsmaterial des Wohnweges abgestimmt sind, können als Ausnahme zugelassen werden.
- 8.2 Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu gestalten.

9. Geländegestaltung

(§ 73 (1) Nr. 1 i. V. m. § 2 (1) Nr. 1 LBO)

- 9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, nur max. + 0,30 m abweichen.
- 9.2 Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 0,50 m nicht überschreiten und ist abzuböschern.
- 9.3 Für 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.

III. Hinweise

1. Die Darstellung der künftigen Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
2. Die Darstellung der Lage der Gehwege in den öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplätze, Grünanlagen, 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 erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrig-keiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

Städtebauliche und gestalterische Bearbeitung:

Architekt Wolfgang Paul
Egartenhof 16
7123 Sachsenheim

Straßenbautechnische Bearbeitung:

Ing. Büro Ruff + Weller
Talstr. 5
7259 Friolzheim

Rechtliche Ausarbeitung:

Vermessungs- und Ingenieurbüro
Kurt Meßmer
Hasenäckerstr. 43
7057 Leutenbach-2

Anlage I zum Bebauungsplan

Grünordnungsplan v.
Dipl. Ing. Fr. Gartenarchitekt
Eberhard Sautter
In den Linden 28
7121 Ingersheim 2

Anlage II z. Bebauungsplan

Lärmschutzgutachten v.
Ingenieurbüro
Dr. Ing. Bender u. Dipl. Ing. Stahl
Bunzstr. 3
7140 Ludwigsburg

Landkreis Ludwigsburg
Stadt Sachsenheim
Gemarkung Großsachsenheim

Beb.- Plan

ZIMMERER PFAD

VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 BBauG am: 5. April 1979
2. Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) Satz 1 BBauG am: 19. Dezember 1984
3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gemäß § 2 a (2) BBauG am: 15. Januar 1985
4. Als Entwurf aufgestellt gemäß § 1 (3) BBauG am: 25. April 1985
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a (6) Satz 2 BBauG am: 6. Mai 1985
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a (6) Satz 1 BBauG vom: 14. Mai 1985 bis: 14. Juni 1985
7. Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BBauG am: 18. Juli 1985
8. Genehmigt durch das Landratsamt Ludwigsburg gemäß § 11 BBauG am: *11.9.1985 Nr. 201 - 621.41*
9. Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG am: *14.10.86*
10. In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am: *14.10.86*
11. Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BBauG erloschen am: *31.12.89*

Gefertigt:

Leutenbach-2, den 13.9.1984

Ziffer II 82 redaktionell ergänzt am 18.7.1985

Zur Beurkundung:

Sachsenheim, den 25. April 1985



Bem.: Höhen im
 neuen System!
 HB Bissinger Straße 29
 H = N 253.670m ü. N.N.

**VERMESSUNGS- u. INGENIEURBÜRO
 KURT MESSMER**

7057 Leutenbach - 2, Hasenäckerstr. 43 Tel. 07195/65068

Kreis: Ludwigsburg
 Stadt: Sachsenheim
 Gemarkung: Großsachsenheim

Projekt: Bebauungsplan
 "ZIMMERER PFAD"

Maßstab:
 1:500

Weiler z. Stein,
 den 13.9.1984

Gefertigt: 13.9.1984 Majer

Ergänzt:

Geprüft:

Anerkannt:

Der Bauherr:

