

STADT SACHSENHEIM  
ORTSTEIL HÄFNERHASLACH

BEBAUUNGSPLAN "RIESENKLINGE"

Original

bleibt bei dem Stadt-

Verfahrensvermerke

Kein Holzhaus

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 (1) BauGB) am 16.11.1989
2. Aufstellungsbeschl. bekanntgemacht im Amtsblatt (§ 2 (1) BauGB) am 13.04.1992
3. Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) am 21.04. - 05.05.1992
4. Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB) am 26.03. - 26.04.1993
5. Auslegung bekanntgemacht im Amtsblatt (§ 3 (2) BauGB) am 18.03.1993
6. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) am 19.05.1993
7. Anzeige an Landratsamt Ludwigsburg (Landratsamt Ludwigsburg) am 21.07.1993  
Rechtswäßigkeit befragt (Nr. 201 - 621.41)
8. Inkrafttreten bekanntgemacht (§ 12 BauGB) am 09.08.1993
9. Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 - 44 BauGB erlöschen am 31.12.1996

Ausgefertigt

Sachsenheim, 10. August 1993

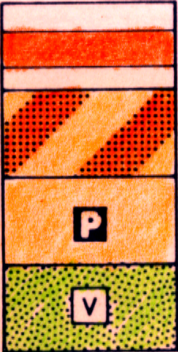
Bürgermeisteramt

Stein  
Bürgermeister


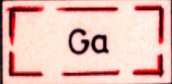


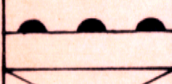
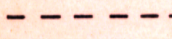
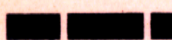




## ZEICHENERKLÄRUNG

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>MD</b>	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
0.3	Grundflächenzahl	§ 19 (1) BauNVO
(0.6)		
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (4) BauNVO
(II)		
△ ED	Zahl der Vollgeschosse zwingend nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
△ E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
gD 30°-35°	geneigtes Dach mit Neigung von 30° bis 35°	
Trh. 3.50m	maximale Traufhöhe	
↔	Hauptfirstrichtung	
— — — — —	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Gehweg, Pflegeweg	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsgrün	



	Pflanzgebot für Einzelbäume	§ 9 (1) 25a BauGB
	Pflanzgebot für Baumgruppen	
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	Garagen	§ 9 (1) 4 BauGB
	Vorgeschlagene Baukörper (unverbindlich)	§ 9 (1) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Unterirdische Hauptabwasserleitung	§ 9 (1) 13 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
	Abzubrechende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Neue Grundstücksgrenzen (unverbindlich)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2254) geändert durch Gesetz v. 25.07.1988 (BGBl. S. 2093)
- Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)
- § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 28.11.1983 (GBl. 770), geändert durch Gesetz v. 08.01.90 (GBl. 1)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 03.10.83 (GBl. S. 577, 720).



## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)  
Entsprechend den Eintragungen im Plan.
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Gem. § 1 (5) BauNVO sind allgemein zulässig,  
die Nutzungen nach § 4 (2) 1 + 3 BauNVO.  
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gem.  
§ 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des  
Bebauungsplanes.
  - 1.2 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
Zulässig sind Nutzungen nach § 5 (2) 1-4 BauNVO  
Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)  
Entsprechend den Eintragungen im Plan (§§ 16-21a BauNVO)
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse  
Entsprechend den Eintragungen im Plan.
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 (2) BauNVO)
  - 3.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Nur Einzelhäuser zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)  
Firstrichtung der Hauptbaukörper entsprechend den  
Eintragungen im Plan zwingend.



5. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB  
Garagen und überdachte Stellplätze § 12 (6) BauNVO)  
sind gem. § 12 (6) BauNVO nur auf den dafür im  
Plan festgesetzten Flächen oder innerhalb der  
überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Stellplätze sind allgemein zulässig.

- 5.1 Für die Anzahl der Stellplätze ist folgendes  
festgelegt:
- a) Einfamilienwohnhaus 2 Stellplätze
  - b) Zweifamilienwohnhaus 3 Stellplätze
  - c) Doppelhaushälfte 2 Stellplätze

Der Stauraum vor den Garagen wird nicht als  
Abstellplatz anerkannt. Ausnahme siehe 5.2.

- 5.2 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.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 6.1 Die Gliederung der öffentlichen Verkehrs-  
flächen ist unverbindlich.

- 6.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen  
sind als gemischt genutzte Flächen i.S. von  
"befahrbaren Wohnwegen" auszuführen.  
Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)  
Die im Plan mit Geh- und Fahrrecht festgesetzte Fläche  
ist zur Unterhaltung und Pflege des Bachufers und des  
Naturdenkmals ND 33/53 jederzeit zugänglich zu halten.  
Die im Plan mit Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist  
zugunsten der Allgemeinheit jederzeit zugänglich und  
von Baumpflanzung freizuhalten.

8. Höhenlage der Verkehrsflächen und der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und  
§ 16 (3) BauNVO)

Die Höhenanlage der Verkehrsflächen ist ver-  
bindlich festgesetzt und bei der Ausführung der  
Hochbauten zu beachten.

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe ist verbindlich  
festgeschrieben.



Die Baugrundstücke sind durch Auffüllungen und Abgrabungen höhenmäßig an die Verkehrsflächen anzugleichen. Darüber hinausgehende Auffüllungen sind nicht zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenze ist ein harmonischer Ausgleich zu dem Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen.

Die Gebäudehöhe wird durch die im Plan festgesetzten maximalen Traufhöhen begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.

Doppelhäuser müssen die gleiche Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) und Traufhöhe haben.

9. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Baumstandorte

In begründeten Fällen sind Abweichungen bis zu ca. 3,0 m vom festgelegten Standort zulässig.



## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 73 LBO)

1. Außenwandflächen

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen, leicht farbig getönt, auszuführen.  
Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig.  
Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.  
Eine Verblendung der Giebelseite in Form von  
- in Material und Farbe gegen die übrigen Wandflächen abgesetzten und bis zur Traufe herabgezogenen - Giebeldreiecken ist unzulässig.
- 1.1 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
2. Bewegliche Abfallbehälter (§ 73 (1) 5 LBO)

Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind so anzuordnen oder durch Maßnahmen so zu verdecken, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.
3. Dachform und Dachneigung (§ 73 (1) LBO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.  
Diese Festsetzungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze.  
Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben.
- 3.1 Dachdeckung

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder der Form nach ziegelähnliche Materialien in rotbraunen Farbtönen zugelassen.  
Dies gilt auch für die Dachdeckung der Garagen.



3.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachvorsprünge  
Dachaufbauten und Vorsprünge innerhalb einer Hausgruppe sind in ihrer Form einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten einschließlich liegender Dachfenster dürfen je Gebäudeteil  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge nicht überschreiten. Liegende Dachfenster sind je Gebäudeeinheit nur in einer max. Breite von 1,50 m zulässig.

Dachaufbauten und liegende Dachfenster haben zum seitlichen Hausgrund und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m und zum unteren Rand und oberen Rand einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Der Abstand zwischen Dacheinschnitt und OK-Traufe muß mindestens 1,0 m betragen.

4. Außenantennen

Parabolspiegelantennen sind unauffällig dem Gebäude unterzuordnen und nur in dunkler Farbgebung zulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 73 (1) 5 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten.

Nicht überdachte PKW-Stellplatzflächen, sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind so herzustellen, daß das Oberflächenwasser versickern kann. (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine). Auch Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann.



## 5.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie in den westlich angrenzenden freien Landschaftsteilen sind nur als naturnah gestaltete Hecken (Höhe max. 1,00 m) mit einheimischen Gehölzen oder Sockelmauern (Natursteinmauern) bis 0,30 m Höhe mit dahinter liegenden naturnah angelegten Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.

Einfriedungen (Zäune, Mauern u. ä.) sowie geschlossene Hecken sind nördlich und östlich des ausgewiesenen Geh- und Fahrrechts gegen das Naturdenkmal Nr. 33/53 "Riesenklinge" nicht zulässig.

## 5.2 Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken

sind nur als lebende Einfriedungen (frei wachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister u.a.) und darin einbezogene Draht- oder Holzzäune bis 1,25 m Höhe zulässig.

Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m sind auch auf der Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m über die festgesetzten Baugrenzen hinaus zulässig. Sie sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten.

## 6. Geländeveränderungen (§ 11 (2) 1 LBO)

Veränderungen der natürlichen Geländeoberflächen sind anhand von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis +/- 0,50 m.

Stützmauern sind nur zwischen privaten Grundstücksgrenzen bis max. 3,0 über die Baugrenze hinaus mit einer Höhe bis zu 0,50 m zulässig.



7. Heizenergie

Offene Kamine und Kachelöfen sind ausnahmsweise mit Holzbefuerung als Nebenheizung zulässig.

8. Werbeanlagen und Automaten (§ 73 (2) 1 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

9. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich.

(Hinterbeton von Randeinfassungen)

Der Hinterbeton ist vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

10. Standorte für die öffentlichen Straßen und Fußwegebeleuchtung

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst, sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 x 0,50 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.



## Hinweise

### 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, die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages 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 Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

### Grundwasserschutz

(§ 37 Wassergesetz Baden-Württemberg vom 1. Juli 1988 und § 2 + 3 Wasserhaushaltsgesetz vom 23.09.1986)

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.



Eine Ableitung von Grundwasser wird nicht zugelassen. Es sind Maßnahmen vorzusehen, die sicherstellen, daß das angeschnittene Grundwasser um die Bauwerke umgeleitet bzw. auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden kann. Dazu sind die Gebäude bis zum Bemessungswasserstand (dieser wird mind. 1,0 m über dem angetroffenen Wasserspiegel festgelegt) druckwasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Die Baugruben zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ebenfalls durch Sporne so abzudichten, daß eine Dränwirkung nicht entstehen kann und ein Abfließen von Grundwasser über diese Gräben verhindert wird.

Sollten bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Ludwigsburg und das WBA Besigheim sofort zu verständigen.

Gefertigt:

A S P L A N *Tru*  
Architektur und Stadtplanung  
Immenhoferstr. 17/1

7000 Stuttgart 1

Stuttgart, den 19.03.1993



Zur Beurkundung:

Stadt Sachsenheim  
Bürgermeisteramt

*i.v. A. Stein*  
~~Stein~~  
Bürgermeister

Sachsenheim, den 19. Mai 1993