

Landkreis
Stadt
Gemarkung

Ludwigsburg
Sachsenheim
Hohenhaslach

Original
Stadt Sachsenheim
Eing.: 24. APR. 1984

Beb.- Plan

ALLMANDKLINGE

VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 BBauG am: 8. März 1979
2. Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) Satz 1 BBauG am: 8. 4. 82
3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gemäß § 2 a (2) BBauG am: 18. Oktober 1983
4. Als Entwurf aufgestellt gemäß § 1 (3) BBauG am: 29.12. 1983
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a (6) Satz 2 BBauG am: 26.1. 1984
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a (6) Satz 1 BBauG vom: 3. 2. 84 bis: 5. 3. 84 und 27. 4. - 28. 5. 1984.
7. Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BBauG am: 27. Juni 1984
8. Genehmigt durch das Landratsamt Ludwigsburg gemäß § 111 BBauG am:
9. Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG am:
10. In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am:
11. Entschädigungsansprüche gemäß § 44 BBauG erloschen am:

Gefertigt:

Leutenbach 2, den 4. 10. 1983

Ergänzt am 9. 4. 1984



Zur Beurkundung:



Sachsenheim, den - 9. April 1984

TEXTTEIL

A) Rechtsgrundlagen

- §§ 1 und 10 BBauG i. d. Fassung vom 6. 7. 1979 (BGBI. I, S. 949)
- 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 (4.7.1983 Ges.Bl.S. 246, berichtigt Ges.Bl. 1983 S. 428)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. Fassung vom 12.2.1980 (Ges.Bl. S. 1)
- die Planzeichenverordnung vom 30. 7. 1981

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 die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 + 2 (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) BauNVO genannten Ausnahmen zulässig.

1.1.2 Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

2. Bauweise

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

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

3. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirst senkrecht zum Hauptfirst). Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 4.1 Sind auf einer Grundstückfläche Flächen für Garagen und Stellplätze im Sinne von § 9 (1) Nr. 4 und 22 BBauG festgesetzt, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf diesen Flächen zulässig.
- 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 sollen dann mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden.

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

5.1 Hauptgebäude

Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind Richtwerte; Abweichungen sind mit + 0,30 m zulässig. In topographisch begründeten Fällen kann die Baurechtsbehörde Abweichungen in der festgesetzten EFH zulassen.

5.2 Garagen

Die Höhenlage der Fertigfußbodenhöhe (FH) der Garagen wird von der Baurechtsbehörde festgelegt.
Der Stauraum vor der Garage, gemessen von Garagentor bis Grundstücksgrenze, muß mindestens 5,00 m betragen.

5.3 In Gebieten, in denen II (I + DG) (Zahl der Vollgeschosse) festgesetzt ist, darf der Höhenunterschied 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.

5.4 In den Gebieten, in denen II oder II (I + D) festgesetzt ist, darf der Höhenunterschied zwischen Traufkante und EFH (siehe I.5.3) 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 Einzelbäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

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

7.1 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

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

7.2 Pflanzgebot für einheimische Sträucher und Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BBauG)

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

11. 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.B1.S. 226).

1. Dachform und Dachneigung

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil und Gestaltungsvorschläge

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

Dachaufbauten sind zulässig. (Siehe Gestaltungsbeispiele im zeichnerischen Teil.)

1.3 Garagen nur mit Flachdach.

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.

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 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

Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstückflächen sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen zu verdecken, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

5. Freileitungen

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

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 bis zu einer Höhe von max. 0,80 m sind 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)

In den durch befahrbare Wohnwege im Sinne von § 9 (1) Nr. 11 BBauG erschlossenen Bereichen sind die Zufahrten, Zugänge, Sitzplätze sowie die erforderlichen Stellplätze auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zwischen dem Wohnweg und den Gebäuden in dem Belagsmaterial des angrenzenden Wohnweges anzulegen. Andere Materialien, die auf das Belagsmaterial des Wohnweges abgestimmt sind, können als Ausnahme zugelassen werden.

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. $\pm 0,80$ m abweichen.
- 9.2 Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 0,50 m nicht überschreiben und ist abzuböschern.
- 9.3 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.

Die Stützmauern auf den Baugrundstücken anstelle von für den Straßenbau erforderlichen Aufschüttungen sind nicht zulässig.

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 u. 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 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 § 22 DSchG wird verwiesen.

Städtebauliche und gestalterische Bearbeitung:

Architekt Fritz Jäger

Bahnhofstr. 4

7014 Kornwestheim

Straßenbautechnische Bearbeitung:

Ing. Büro Ruff + Weller

Talstr. 5

7259 Friolzheim

Rechtliche Ausarbeitung:

Vermessungs- und Ingenieurbüro

Kurt Meßmer

Hasenäckerstr. 43

7057 Leutenbach-2

Faint handwritten notes, possibly including:
Lageplan
Grundriss
Schnitt
Bodenplan
Mündungsplan