

Kreis Ludwigsburg  
Stadt Sachsenheim  
Stadtteil Hohenhaslach

Anlage 1

# BEBAUUNGSPLAN „UNTERE AU“

Maßstab 1:500

Städtebaulicher Entwurf:

Archit. D. Erwerle

Gefertigt:

Bietigheim, 21.2.1973

ALFRED RAUSCHMAIER  
BEEID. UND ÖFENTL. BDT. INGENIEUR  
FÜR VERMESSUNGSWESEN  
712 BIETIGHEIM  
TANNENBERGSTRASSE 43 - TEL. 51080

Für die Fertigung:

Bietigheim, 21.2.1973

ALFRED RAUSCHMAIER  
BEEID. UND ÖFENTL. BDT. INGENIEUR  
FÜR VERMESSUNGSWESEN  
712 BIETIGHEIM  
TANNENBERGSTRASSE 43 - TEL. 51080

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken des Straßenbauamts Besigheim  
(kein Anschluß der Flst. vorl. Nr. 1,2,9/1 u. WW 6 an die L 1106)

Bietigheim, den 7.1.1974

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan mit Textteil, Legende u. Begründung	M 1:500
" 2	Längenprofil "Str. A"	M 1:500/100
" 3	" "Str. B u. Str. C"	M 1:500/100

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan " UNTERE AU"

- A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL. I. S. 341) und § 111 des Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11. 4. 1972 (Gesetzblatt S. 109)
- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- u. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen- sowie baupolizeiliche Vorschriften - werden aufgehoben.
- C) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 (1) BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO)  
gemäß § 1 (4) BauNVO sind die Nutzungen  
nach § 4 (3) Ziff. 1-6 nicht Bestandteil  
des Bebauungsplans

WA

1.12 Maß der baulichen Nutzung

( §§ 16-17 (1) u. (5) BauNVO )

Zahl der Voll- geschosse Z	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschoßflächen- zahl (GFZ)
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------------

I

0,4

0,5

1.13 Zahl der Vollgeschosse ( § 18 BauNVO in V. mit § 2(4) LBO) max. Geschoßhöhe 3,00m

I nach Eintrag im Lageplan

## 1.2 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 1b BBauG in V. mit § 22 (2 u.4) BauNVO)

1.21 Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.



## 1.3 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG)

Hauptrichtung der Bauwerke wie im Lageplan eingezeichnet.

## 1.4 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze

(§ 9 (1) 1e u. Nr. 12 BBauG u. § 12 BauNVO)

sind auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

Garagen als Grenzbau sind so zu gestalten, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten eine Garage angebaut werden kann.

## 1.5 Grünfläche

(§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)

## 1.6 Grünfläche (Kinderspielplatz)

(§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)

## 1.7 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage

(im Sinne § 127 (2) Nr. 3 BBauG)

## 1.8 Pflanzbindung

(§ 9 (1) Nr. 16 BBauG)

Auf der im Lageplan besonders dargestellten Fläche ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten.

## 1.9 Fläche für Versorgungsanlagen (Transform. Stationen)

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

## 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO u. § 4 GO)

### Örtliche Bauvorschriften

- |   | <u>Wohngebäude</u>   | <u>Garagen</u>                              |
|---|--|---|
| 2.1 <u>Dachform</u><br>(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)  | nach Eintrag im Lageplan   | Flachdach oder in das Wohngeb., einbezogen. |
| 2.2 <u>Dachneigung</u><br>(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)   | "  | 0° bzw. Dachn. des Wohngeb.                 |
| 2.3 <u>Dachdeckung</u><br>(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)   | zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zugelassen; sonst keine Festsetzung. |   |
| 2.4 <u>max. Firsthöhe</u><br>(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)<br>gemessen von der mittleren Geländehöhe am bergseitigen Hausgrund<br>max. 7,50 m     |  |   |
| 2.5 <u>Dachaufbauten</u><br>(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)   | sind nicht zugelassen.   |   |
| 2.6 <u>Gebäudehöhen</u><br>(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)<br>gemessen von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes | bei Z = I  | bergseits<br>talseits                       |
|   |  | 3,75 m<br>4,50 m                            |
| 2.7 <u>Versorgungsleitungen</u><br>(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)  | Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.                    |   |

**2.8 Einfriedigungen**  
**(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)**

Entlang der öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nicht zugelassen. Ausgenommen Einfassungen bis max. 0,30 m über Gehweg bzw. Wohnweg.

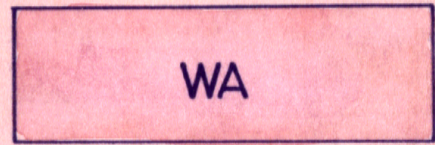
**2.9 Höhenunterschiede**  
**(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)**

die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen; die Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrslage, sondern liegen auf der privaten Grundstücksfläche.

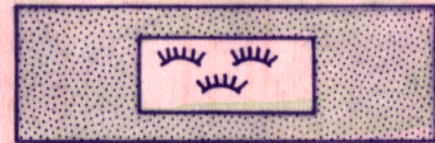
# LEGENDE

## zum Bebauungsplan " UNTERE AU "

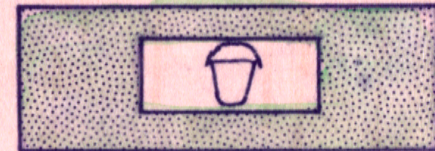
Bauland Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 (1) BBauG u. § 4 BauNVO)



Grünfläche (Grünanlage)  
(§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)

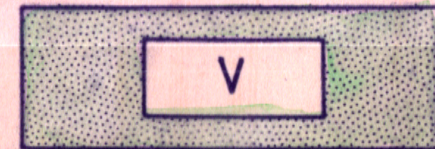


Grünfläche  
(§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)



- Kinderspielplatz -

Grünfläche als Bestandteil  
der Verkehrsanlage  
(i.s.v. § 127 (2) 3 BBauG)



Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)

Fahrbahn

Wohnweg

Gehweg

Öffentliche Parkfläche  
(§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)



Höhenlage  
(§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)

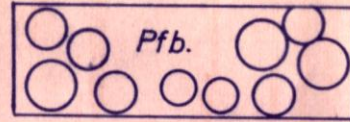
Gelände -  
höhen

festzusetzende Höhen  
der Verkehrsflächen -

200,00

(200,00)

Fläche mit Pflanzbindung  
(§ 9 (1) Nr. 16 BBauG)



Fläche für Versorgungsanlagen  
(§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)

Fläche für Transformatorstation



Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze  
1 Vollgeschoss

1

Grundflächenzahl (Höchstwert)  
(§ 19 BauNVO)

0,4

Geschoßflächenzahl (Höchstwert)  
(§ 20 BauNVO)

0,5

Bauweise:

(§ 9 (1) Ziff. 1b BBauG in V. mit  
§ 22 (2 u. 4) BauNVO)

Offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.



Stellung bzw. Haupttrichtung der baulichen Anlagen  
(§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG)

Anschlusseinschränkung  
(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

die im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke  
haben keinen Anschluß an die L 1103



Garagen



Dachform (Wohngeb.)  
(§ 111 (1) 1 LBO)

geneigtes Dach  
(Satteldach, Pultdach, versetztes Satteldach)

g D

Dachneigung (Wohngeb.)  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

geneigtes Dach

25° - 28°

Dachneigung (Garagen)  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

0° bzw. in das Wohngebäude einbezogen

Baugrenze  
(§ 23 (3) BauNVO)



Projektierte Grundstücksgrenzen



Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke

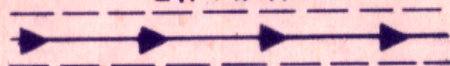
③

Leitungsrecht

(§ 9 (1) 11 BBauG)

Zur Führung von Abwasser- u.  
Wasserleitungen zu Gunsten der  
Allgemeinheit.

Lr. A/W.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans (§ 9 (5) BBauG)





# B E G R Ü N D U N G

nach § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplan " UNTERE AU "

## Öffentliches Interesse

Die Zielsetzungen des Gemeinderats sowie die starke Nachfrage nach Bauland bedingen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen sowie der Umfang entsprechen den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Die Lage des Bebauungsplangebiets sowie die angrenzende bestehende Nutzung lassen eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet zu.

## Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gelände ist nach Süden geneigt. Die Grundstücke sind überwiegend in privatem Besitz und klein parzelliert.

## Erschließung

### Verkehr:

Die verkehrsmäßige Erschließung soll über bereits bestehende Ortsstrassen und die geplanten Strassen Str."A", Str."B" u. Str."C" erfolgen.

Für den ruhenden Verkehr sind auf das Gebiet verteilt 24 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

### Kanalisation

Die Entwässerung ist nach Bau des Hauptsammlers zur gemeinschaftl. Kläranlage gesichert.

### Wasserversorgung:

ist gesichert.

### Versorgung des täglichen Bedarfs

Die Entfernungen zum Ortskern sind in erreichbarer Nähe und sind ausbaufähig, es wird bewusst auf ein eigenes Geschäftszentrum verzichtet.

### Bodenordnung

Die Bodenordnung wird auf freiwilliger Basis erreicht.

### Planungsstatistik

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,6 ha, nach Abzug der Grünflächen (ohne Spielplatz), es ergibt sich ein Bruttobauland von ca. 4,2 ha. Die Verkehrsflächen betragen ca. 17 % des Bruttobaulands. Für Kinderspielplätze sind ca. 2 % der Bruttofläche erforderlich. Es sind ca. 44 Wohneinheiten in Ein-Familiengebäuden geplant, ca. 44 WE ca. 150 Einwohner; dies entspricht einer Dichte von ca. 35 Einw./ha bezogen auf das Bruttobauland.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen ungefähr:

Anlage der Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom)

ca. DM 250.000.—

Ausbau der Strassen, Wege

ca. DM 400.000.—

Insgesamt

ca. DM 650.000.—

(pro qm ca. DM 19.—

Ertragsmehrfachungsfäche: 5.23.38 ha

Reine Baufläche: 4.2 ha

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt  
durch Beschluß vom ..... 19. Februar 1971 (Holtelastadl)

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen  
am ..... 4. April 1974 ..... Niederschrift Nr. 57.

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes  
Ludwigsburg vom ..... 13. 2. 1975 2-612.2

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt  
vom ..... 28. 2. 1975 ..... bis ..... 7. 3. 1975

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am ..... 28. 2. 1975

It. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ....

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Sachsenheim

*W. K.*

Bürgermeister

