

# ZEICHENERKLÄRUNG

- § 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung -

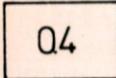
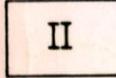
## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ 1-15 BauNVO u. BBauG)

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

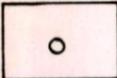
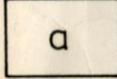
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§§ 16-22 BauNVO u. BBauG)

-  Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
-  Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

## BAUWEISE UND BAUGRENZE

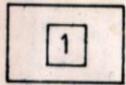
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. §§ 22 u. 23 BauNVO)

-  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
-  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzelhäuser zul.
-  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.
-  offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Hausgruppen zul.
-  abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wie offene Bauweise, jedoch nur Doppelhäuser und Hausgruppen zul., an deren nördl. Grenze einseitiger Grenzbau und Hauszeilen mit über 50 m möglich sind.
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN



öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)



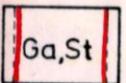
Bauplatznummer



Spielplatz



Bauschema (nicht rechtsverbindlich)



Fläche für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)



Umformerstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)



Grenze unterschiedlicher Nutzung  
im Sinne von § 1 Abs. 4 BauNVO



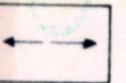
Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten -  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 f BBauG)



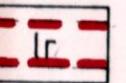
Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)



Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)



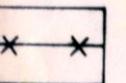
Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung bzw. Gebäude-  
kante) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)



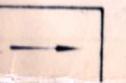
Leitungsrecht (Kanal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)



Abgrenzung einer Nutzungsart, z.B. Änderung der Firstrichtung



Richtungspfeil für Garageneinfahrt ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG )



Schematische Grundstückszufahrt über Verkehrsgrün



Bauschema für Garagen ( zwingend), ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG )

# FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

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 Grundstücksfläche Flächen für Garagen und Stellplätze im Sinne von § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 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 festgesetzt, sind Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagen sollen dann mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden.

#### 5. HÖHENLAGE nach § 9 (2) BBauG und HÖHE BAULICHER ANLAGEN 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 5,50 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 3,60 m betragen.

5.4 In den Gebieten, in denen I oder II (I+UG) festgesetzt ist, darf der Höhenunterschied zwischen Traufkante und EFH (siehe I.5.3) nicht mehr als 3,20 m bei 1-geschoßiger Bauweise und 6,00 m bei 2-geschoßiger Bauweise betragen.

#### 6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

#### 7. PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

##### 7.1 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 111 LBO i.V. mit § 9 (4) BBauG und dem "Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG" vom 21.6.77).

### 1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

1.2 SD = geneigte Satteldächer, mit gegeneinander versetzten Dachflächen.. Reine Pultdächer, Flachdächer sowie Walmdächer sind nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

1.3 Garagen innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden. Die Dachneigung von Garagen, die teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude liegen, ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen. Im übrigen gilt § 7, Abs. 3 LBO.

### 2. DACHDECKUNG

(§ 111 (1) 1 LBO)

2.1 Die Dacheindeckungen der Dächer sind nur in rotbraunen, braunen und schwarzen Farbtönen und nur als 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.

zugelassen werden, soweit durch andere Maßnahmen der Ausbau des Untergeschosses als anrechenbares Vollgeschoß nicht möglich ist.

- 10.5 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.

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.

Landkreis

Ludwigsburg

Stadt

Sachsenheim

Gemarkung

Kleinsachsenheim

## BEBAUUNGSPLAN

# KLEINSACHSENHEIM - OST

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 BBauG am 26.07.1979
2. Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) Satz 1 BBauG am 07.01.1981
3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mit öffentlicher Darlegung der Planungsabsicht und Anhörung hierzu gemäß § 2 a (2) BBauG am 22.01.1982
4. Als Entwurf aufgestellt gemäß § 1 (3) BBauG am 25.06.1981
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a (6) Satz 2 BBauG am 20.07.1981
6. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2 a (6) Satz 1 BBauG vom 28.07.1981 bis 28.08.1981
7. Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BBauG am 26.11.1981
8. Genehmigt durch LRA Ludwigsburg gemäß § 111 BBauG am 18.01.1982 Nr. 21-612-21
9. Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BBauG am 27.07.1982
10. In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 27.07.1982
11. Entschädigungsansprüche gemäß § 44 a BBauG erlöschen am 31.12.1985

Gefertigt:

Leutenbach, den 25. Juni 1981



**VERMESSUNGS- u. INGENIEURBÜRO  
KURT MESSMER**

Hasenäckerstraße 43

7057 Leutenbach 2

Tel: (07195) 65068

Kreis: Ludwigsburg  
Stadt: Sachsenheim  
Gemarkung: Kleinsachsenheim

Projekt: **Bebauungsplan**  
**„KLEINSACHSENHEIM - OST“**

Maßstab:  
1: 500

Gefertigt:

*Lith an*

Ergänzt:

Geprüft:

Anerkannt:

Der Bauherr:

