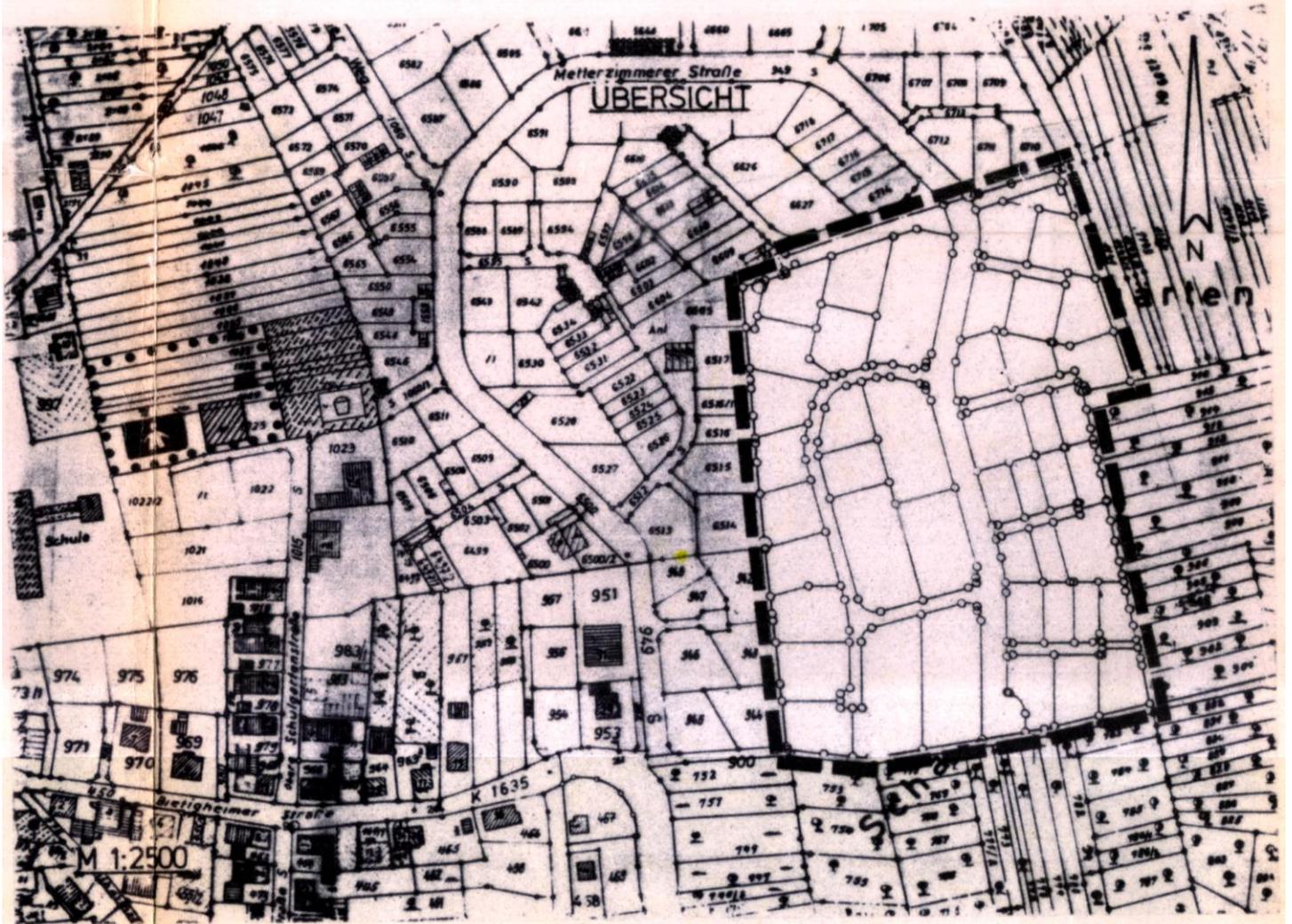


Bebauungsplan Kleinsachsachsenheim "OST" II

Stadt Sachsenheim

Gemarkung Kleinsachsachsenheim



Städtebauliche und gestalterische Bearbeitung:

Architekt Eduard Schock
Mozartstraße 1
7123 Sachsenheim

Straßenbautechnische Bearbeitung:

Ing.-Büro Uwe Schwarz
Zeppelinstraße 25
7143 Vaihingen/Enz

Anlage I zum Bebauungsplan:

Garten- und Landschaftsarchitekt
Dietrich Heckel
Fribolinstr. 20
7120 Bietigheim-Bissingen

TEXTTEIL

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2254) geändert durch Gesetz v. 25.7.1988 (BGBl. S. 1093)
- Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 133)
- § 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 (GBl. S. 1)
- die Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I, S. 833)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) 1 BauGB)

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil. Ergänzend wird festgelegt, bei Bauplätzen, bei denen Tiefgaragen ausgewiesen und möglich sind, erhöht sich die Grundfläche auf 0,8. Dies ist jedoch so eingeschränkt, daß 0,4 für die Hauptbauten innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen überbaut werden können. Die weiteren 0,4 möglicher Grundfläche sind den in § 19, 4.1 - 3 BauNVO vom 26.1.1990 aufgeführten anrechenbaren Flächen vorbehalten.

In den Baugrundstücken, in denen keine Tiefgaragen möglich sind, wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgelegt. Dies ist jedoch so eingeschränkt, daß 0,4 für Hauptbauten innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen überbaut werden können.

2. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § 22 (2) BauNVO)

2.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil.

o= offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO), Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser

3. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirst senkrecht zum Hauptfirst). Dies gilt auch für Garagengebäude.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

4.1 Sind auf einer Grundstücksfläche keine Flächen im Sinne von § 9 (1) 4 und 22 BauGB festgesetzt, sind Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagen sind mit dem Hauptgebäude als eine bauliche Einheit mit der Weiterführung des Hauptdaches auszuführen. Unterirdische Tiefgaragen können als Grenzbauten errichtet werden.

Mindestüberdeckung (Differenz zwischen festgesetztem Gelände und Oberkante Decke) mindestens 0,4 m. (Vergleiche auch II. Ziff. 1)

4.2 Für die Anzahl der Stellplätze ist folgendes festgelegt:

a) Einfamilienwohnhaus	2	Stellplätze
b) Zweifamilienwohnhaus	3	Stellplätze
c) Doppelhaushälfte bzw. Reihnhaus	2	Stellplätze
d) sonstige Wohneinheiten	1,5	Stellplätze pro Wohnung

Der Stauraum vor den Garagen wird nicht als Abstellplatz anerkannt. Ausnahme siehe 4.3.

4.3 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.

5. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen nach § 9 (2) BauGB nach § 16 (4) BauNVO

5.1 Hauptgebäude

Die eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten. In topographisch begründeten Fällen (Geländeneigung ca. 8%) sind Abweichungen bis +/- 0,30 m als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

5.2 In Gebieten in denen eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zulässig 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 3,75 m betragen, bei einer zulässigen Bebauung mit 1 Vollgeschoss 3,40 m (Planeintrag).

6. Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

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

7. Pflanzbindung und Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25 a/b BauGB)

Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil und im Grünordnungsplan (Anlage 1 z. Bebauungsplan)

7.1 Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg 1)
(Bäume 1. Ordnung)

7.2 Pflanzgebot für Sträucher und sonstiger Bepflanzung
(pfg 2) - öffentliches Grün

7.3 Pflanzgebot für Gehölzgruppen (pfg 3)
(Bäume 2. Ordnung und Obstgehölze)

7.4 Pflanzbindung für vorhandene Obstbäume (pfb 1)

7.5 Die entsprechenden Bestimmungen des württembergischen Nachbarrechts werden bezüglich der Pflanzgebote und Vorschläge des Grünordnungsplans außer Kraft gesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

(§ 73 (1) 1 LBO)

- 1.1 Siehe Eintragungen im Lageplan, zeichnerischer Teil
- 1.2 SD = Satteldächer, - Pultdächer, Flachdächer sowie Walmdächer sind nicht zugelassen -. Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig. Sie dürfen jedoch max. 50 % der vorhandenen Dachlänge entlang der Traufseite gemessen betragen. Der Abstand von der Giebelwand bis zum Dachaufbau muß mindestens 0,75 m betragen.
- 1.3 Garagen mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude oder an die Dachneigung des Hauptgebäudes angepaßt (s. Festsetzungen im zeichnerischen Teil). Für freistehende Garagen ist ein Flachdach möglich, jedoch begrünt (Dachfläche).

2. Dachdeckung

(§ 73 (1) 1 LBO)

- 2.1 Die Dacheindeckungen der Dächer sind nur mit Ziegeln in rotbraunen bzw. braunen Farbtönen und nur aus nichtglänzendem Material zulässig.
- 2.2 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen und flächenmäßig untergeordnet bleiben.
- 2.3 Einzelantennen sind nicht zulässig. (§ 73 (1) 3 LBO)

3. Wandflächen

(§ 73 (1) 1 LBO)

- 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 Struktur- beton auszuführen.
- 3.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

4. **Bewegliche Abfallbehälter**
(§ 73 (1) 5 LBO)

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 (1) 4 LBO).

6. **Einfriedigungen**
(§ 73 (1) 5 LBO)

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie in den östlich und südlich angrenzenden freien Landschaftsteilen sind nur als naturnah gestaltete Hecken mit einheimischen Gehölzen oder Sockelmauern (Natursteinmauern) bis 0,30 m mit dahinter liegenden naturnah angelegten Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.

7. **Sichtschutzanlagen**

sind für Doppel- und Reihenhäuser bis 3,00 m Höhe entlang der Grenze zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Die Höhe der Sichtschutzanlage darf 2,0 m nicht überschreiten.

8. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**
(§ 73 (1) 5 LBO)

8.1 In den durch befahrbare Wohnwege im Sinne von § 9 (1) 11 BauGB erschlossenen Bereichen sind die privaten Zufahrten, Zugänge und Sitzplätze zwischen den öffentlichen Erschließungsflächen und den daran anschließenden Flächen in dem Belagsmaterial des angrenzenden Wohnweges anzulegen.

8.2 Die öffentlichen und privaten Stellplätze sind mit Rasengitter oder Pflasterrasensteinen zu belegen.

9. **Geländegestaltung**
(§ 73 (1) 1 i. V. m. § 2 (1) 1 LBO)

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, nur max. +/- 0,80 m abweichen.

9.2 Der Höhenunterschied zwischen vorhandenem und geplantem Gelände darf an der Grenze zum Nachbargrundstück 0,60 m nicht überschreiten.

9.3 Für die 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.

10. **Benutzungsregelung für Heizungs Brennstoffe**
(§ 9 (1) BauGB u. § 73 (2) 3 LBO)

Feste Brennstoffe dürfen nicht zur Dauerheizung verwendet werden (z.B. Kohle, Holz, Braunkohle). Zusätzliche offene Kamine, die nicht der Raumheizung dienen, sind zulässig.

III. HINWEISE

1. Die Darstellung der künftigen Grundstücksgrenzen ist nicht verbindlich.
2. Die Darstellung der Lage der Gehwege in den öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplätze, 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 die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu er-halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einver-standen ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungs-widrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

4. **Grundwasserschutz**

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

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Besigheim vom 07.03.1990 wird auf folgendes hinge-wiesen: (4.1 + 4.2)

- 4.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 4.2 Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforder-lich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- 4.3 Eine Ableitung von Grundwasser wird nicht zugelassen. Es sind Maßnahmen vorzusehen, die sicherstellen, daß das angeschnittene Grundwasser um die Bauwerke umge-leitet 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) druck-wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
	Bauweise u. Baugrenzen (§9 Abs.(1) 2 BauGB u. §§ 22-23 BauNVO)
	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Verkehrsfläche - Fahrbahn
	Verkehrsfläche - öffentliche Stellplätze
	Verkehrsfläche - Gehweg
	Verkehrsfläche - Fahrbahn verkehrsberuhigt
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
	Stellung der baulichen Anlagen Hauptgebäude-richtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Pflanzgebot für Gehölzgruppen (§ 9 (1) 25a BauGB)
	Pflanzbindung für vorhandene Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)
	Planzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) 25a BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Beb.Plans (§ 9 (7) BauGB)
	Leitungsrecht (Ver.- u. Entsorgungsleitungen (§ 9 (1) 21 BauGB)
	Bauplatznummer
	Flurstücksnummer
	Zufahrt Tiefgarage zwingend
	Fläche für Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB)
	Öffentlicher Kinderspielplatz (§ 9 (1) 15 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (Bauweise)
	Trafostation (§ 9 (1) 12 BauGB)
	Erdgeschoßfußbodenhöhe (Fertigfußboden) Höhen im Neuen System
	Dachform - Dachneigung siehe Planeintrag
	Trauthöhe als Höchstgrenze gem. v. d. EFH

Handwritten notes: (10) 2)

Kreis : Ludwigsburg
Stadt : Sachsenheim
Gemarkung : Kleinsachsenheim

Fassung

B E B A U U N G S P L A N " Kleinsachsenheim-Ost II "

- Mehrfertig Stadt -

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereich aufgehoben

*Rechtmäßigkeit bestätigt
durch Landratsamt Ludwigsburg
mit Erlaß vom 20.09.1990 Nr. 201-621.41*

IV. Vorgänge

1. Verfahrensvermerke

- 1.1 Aufstellungsbeschluß (§ 2 (1) BauGB) am... 30.01.1986.....
- 1.2 Aufstellungsbeschl. bekanntgemacht im Amtsblatt (§ 2 (1) BauGB) am 07.03.1990
- 1.3 Bürgerbeteiligung am 07.03.1990/21.05.1990
- 1.4 Auslegung des Entwurfs (§ 3 (2) BauGB) vom 08.03. bis 22.03.90/29.05.-29.06.1990
- 1.5 Auslegung bekanntgemacht im Amtsblatt (§ 3 (2) BauGB) am 21.05.1990.....
- 1.6 Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) am... 19.07.1990.....
- 1.7 Anzeige an LRA (§ 11 BauGB) am... 28.08.1990.....
- 1.8 Inkrafttreten bekanntgemacht (§ 12 BauGB) am... 28.01.1991.....
- 1.9 Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 - 44 erlöschen am... 31.12.1994.....

Gefertigt

Zur Beurkundung

Leutenbach, den 23.08.90



Sachsenheim, den 28.8.1990
Bürgermeister Stein

[Signature]
Dipl.-Ing. (FH)
KURT MESSMER
Sachverständiger nach
§ 2 Abs. 4a BauVorlVO B-W
7057 LEUTENBACH 2
Hasenackerstraße 41-43
Tel. (07195) 8001, Fax 3355
Beratender Ingenieur
· Vermessung · BDB

Ausgefertigt!
Sachsenheim, den 28.5.1991
Bürgermeisteramt
[Signature]
Stein
Bürgermeister



Vermessungs u. Ing. Büro

Beratende Ingenieure, graphische Datenverarbeitung System "PROCART"

7057 Leutenbach -2 (Weiler z. Stein)

Telefon 07195/8001 Telefax 07195/3355

