

Kreis: Ludwigsburg  
Gemeinde: Sachsenheim  
Gemarkung: Kleinsachsenheim



# Textteil

zum Bebauungsplan  
„Ost Ic“

Aufgestellt:  
Ludwigsburg, den 14.03.2007

KMB  
Kerker, Müller + Braunbeck  
Freie Architekten,  
Stadtplaner und  
beratende Ingenieure  
Brenzstraße 21  
71636 Ludwigsburg  
Tel: 0 71 41 / 44 14-0  
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

# A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß §9 BauGB und BauNVO

---

## A.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I., S. 2415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I. S.466)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl.S.617) zu letzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (BGBl.S.884, 895)

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S. 59)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) vom 05.09.2001 (BGBl.I.S. 2350) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (BGBl.I.S. 1914, 1921)

## A.2 Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

## A.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende Festsetzungen getroffen:

### A.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### A.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiterhin ist zulässig die Ausnahme §4 (2) Nr. 2 BauNVO(sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).
3. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften nach §4 (2) Nr. 2 BauNVO, des Weiteren sind gemäß §1 (6) 1 bau NVO die übrigen Ausnahmen nach §4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht zugelassen.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

### A.3.1.2 *Mischgebiet (§ 6 BauNVO)*

Zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §1 (5) BauNVO sind die übrigen Nutzungen nach §5 (2) nicht zulässig. Ebenso sind gemäß §1 (6) BauNVO die Ausnahmen nach §5 (3) nicht zulässig.

### A.3.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### A.3.2.1 *GRZ (Grundflächenzahl)*

maximale Grundflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen (z.B. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen im Sinne des §14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche etc.) wie folgt überschritten werden.

GRZ 0,35 Überschreitung bis max. 0,55

GRZ 0,40 Überschreitung bis max. 0,60

Höhenlage

Höhenlage für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Fertigfußbodenhöhe)) siehe Planeinschrieb. Die eingetragene EFH ist eine Obergrenze. Niedriger kann gebaut werden.

#### A.3.2.2

#### A.3.2.3 *Höhe baulicher Anlagen*

Firsthöhe: Die Höhe baulicher Anlagen ist auf die im Planeinschrieb festgesetzte maximale Firsthöhe - gemessen ab festgesetzter EFH - begrenzt.

Traufhöhe: Siehe Planeinschrieb. Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab festgesetzter EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. Die Traufhöhe ist bei Gebäuderücksprüngen auf min. 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

#### A.3.2.4 *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie

- Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5m vor die Außenwand vortreten,
- Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten wenn sie nicht breiter als 5,0m sind und nicht mehr als 1,5m, bei Wänden und Dächern aus lichtdurchlässigen Baustoffen (Wintergärten) nicht mehr als 2,0m vortreten,
- Terrassen

sind auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

---

### A.3.2.5 *Zahl der Vollgeschosse*

Siehe Planeintrag.

### A.3.3 **Bauweise (§9 (1) 2 BauGB u. §22 BauNVO)**

offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (siehe Planeinschrieb)

### A.3.4 **Stellung baulicher Anlagen und Firstrichtung (§9 (1) 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung, sowie die Ausrichtung der Hauptgebäude sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

### A.3.5 **Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen , Überdachte Stellplätze, Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB u. §§12 + 14 + 23 (5) BauNVO)**

#### A.3.5.1 *Oberirdische Garagen*

Oberirdische Garagen sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Flächen (Ga) und auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

#### A.3.5.2 *Überdachte Stellplätze*

Überdachte Stellplätze sind nur zulässig auf den besonders ausgewiesenen Flächen (Ga) und auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss immer 0,5 m betragen. Überstehende Dachkanten oder Gebäudeteile dürfen die lichte Fahrbahnhöhe nicht einschränken.

#### A.3.5.3 *Nicht überdachte Stellplätze*

Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf besonders ausgewiesenen Flächen (Ga) sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 5,5 m.

### A.3.6 **Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)**

Fahrbahnfläche

Mischverkehrsfläche

Gehwege

(siehe Planeinschrieb)

Die Plandarstellung ist Richtlinie für die Ausführung.

### A.3.7 **Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)**

Öffentliches Grün

Privates Grün

(siehe Planeinschrieb)

Die Plandarstellung ist Richtlinie für die Ausführung.

### A.3.8 Pflanzpflichten (§9 (1) 25 a BauGB)

Im Rahmen des Baugesuches ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Einhaltung der Festsetzungen zur Freiflächengestaltung nachweist.

#### *Pflanzgebote (§9 (1) 25a BauGB)*

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass bei Ansaaten wie auch Anpflanzungen nur autochthones Material zu verwenden ist.

#### Pflanzgebot 1 (PFG 1) Pflanzpflicht für Laubbäume (Mittel- und Kleinkronig)

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind mittel- bzw. kleinkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in Pflanzliste 2 aufgeführt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind geringfügig veränderbar, sofern die ursprüngliche Gestaltungsidee erhalten bleibt.

Die Standorte müssen im Wurzelbereich so ausgebildet sein, dass ein

- Mindestwurzelvolumen von 8 m<sup>3</sup>/pro Baum gewährleistet ist und
- mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelt oder mit durchlässigen Belägen ausgebildet ist.

#### Pflanzgebot 2 (PFG 2) Strauchpflanzungen

In den Privatgärten der Grundstücke mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind 5% der Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als Hecke oder Gehölzfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer bis 12° sind extensiv zu begrünen.

Die Mindestsubstratdicke muss 10 cm betragen. Oberbodenmaterial ist anteilig mitzuverwenden.

Zielbestand ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfluren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften.

Geeignete Arten sind in der Pflanzenliste 4 aufgeführt.

### A.3.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) 26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1.0 m Tiefe zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 126 BauGB Lichtmasten und Verkehrszeichen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden sind.

## B Örtliche Bauvorschriften

gemäß §74 LBO

für den Bebauungsplan "Schwaigerner Straße - Süd "

---

### B.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 (1) 1 LBO)

#### B.1.1 Dachform und Neigung (Altgrad)

##### B.1.1.1 Hauptgebäude (Satteldach, versetztes Satteldach) siehe Planeintragung

Für die Hauptgebäude sind nur die im Plan dargestellten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

##### B.1.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind in das Hauptdach zu integrieren oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

Bei extensiv begrünten Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen.

Direkt aneinandergrenzende Garagen und/oder überdachte Stellplätze müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

#### B.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dachdeckung ist zwischen naturrot und kupferbraun zu wählen. Dacheindeckungen und Verschalungen mit schwarzem und anthrazitfarbenem Material sind unzulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Wintergärten sowie Solaranlagen.

Unbeschichtete Dachabdeckungen aus Blei (§3 BauNVO) sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachverwahrungen und untergeordnete Dachteile wie z.B. Dachgauben.

#### B.1.3 Dachaufbauten bei Satteldächern

Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- Die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 40% der dazugehörenden Dachlänge betragen, jedoch max. 4,00 m,
- Der Abstand der Dachgauben von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen,
- Die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

#### B.1.4 Dachüberstände

Satteldachhäuser: Dachüberstände sind an der Giebelseite nur bis 0,50 m und Traufseite nur bis 0,70 m - gemessen vom Hausgrund – zulässig.

#### B.1.5 Fassaden

Die Gebäude sind zu verputzen. Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben. Sichtmauerwerk ist gestattet. Holzverschalungen sind gestattet. Fassadenverkleidungen aus reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten.

### **B.1.6 Stützmauergestaltung**

An der der öffentlichen Fläche zugewandten Seite der Grundstücke sind Stützmauern nur als Natursteinmauer und als Betonmauer zulässig.

Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,3m betragen.

In den anderen Teilen der Grundstücke sind auch Betonpalisaden und Holzpalisaden zulässig.

Stützmauern über 0,80 m Höhe sind genehmigungspflichtig.

### **B.2 Geländegestaltung (§74 (1) 1 LBO)**

Geländemodellierungen über 1,2 m sind genehmigungspflichtig.

Geländemodellierungen entlang der Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Neigung von 1:1,5 zulässig.

### **B.3 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (nach § 9 (1) 15 BauGB i.V. mit § 74 (1) 1 LBO)**

**Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (i.V. mit § 9 (1) 15 BauGB)**

Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **B.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§74 (1) 3 LBO)**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen:

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als freiwachsende oder geschnittene Laubhecke, als durchlässiger Holzstaketenzaun oder als Trockenmauer aus örtlichem Naturstein zulässig.

Andere Zaunarten sind entweder in die Pflanzung zu integrieren (Drahtgeflechtzäune) oder auf die Innenseite der Pflanzung zu setzen.

Die Höhe der Einfriedung darf 1,0 m nicht überschreiten.

Gegenüber den Baugrundstücken:

Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem bestehenden Gelände sind pro Baugrundstück nur auf einer Länge von max. 3,50 m zugelassen. Im Übrigen sind nur Holz- und Maschendrahtzaun jeweils in Verbindung mit einer Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,30 m über der Geländeoberfläche zugelassen.

### **B.5 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten (§74 (1) 3 LBO)**

Für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (Kies, Rasenpflaster, Rasenfugensteine, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig. Kunststoffelemente sind nicht zulässig.

### **B.6 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§74 (2) 2 LBO)**

Nach § 74 (2) 2 LBO sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze, bei Gebäuden mit nur 1 Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze notwendig. Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

### **B.7 Versorgungsleitungen**

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Freileitungen sind unzulässig.

### **B.8 Außenantennen**

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

### **B.9 Freianlagen**

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Baugesuch ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Er muss nachvollziehbare Aussagen über Art, Standard und Umfang der vorgesehenen Pflanzungen und Ausbildung der Belagsflächen liefern.



## **C Hinweise**

### **C.1 Bodendenkmale**

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

### **C.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. (siehe Beiblatt).

### **C.3 Ökologisches Bauen**

Es wird empfohlen, die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.  
Für eine eventuelle Solarnutzung sind allerdings Lehrrohre vorzusehen.

### **C.4 Pflanzungen**

Das Nachbarrecht ist bei Pflanzungen zu beachten. Eine Fassadenbegrünung wird empfohlen. Zum Nachweis der Umsetzungen von Pflanzgeboten und Oberflächengestaltungen ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen an qualifizierten Pflanzplänen einzureichen.

### **C.5 Dachbegrünung**

Es wird empfohlen Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Anbauten extensiv zu begrünen.  
Bei extensiv begrüneten Flachdächern ist eine mindestens 10 cm starke Substratschicht anzulegen. Geeignete Gräser und Kräuter stehen in der Pflanzenliste 4.

### **C.6 Grundwasser**

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauernde Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich möglich, Bedarf jedoch zuvor einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **C.7 Zisternen**

Es wird empfohlen Retentionszisternen zur Regenwassernutzung auf den Grundstücken anzulegen. Die Überläufe von Zisternen sind an die jeweiligen Abwasserableitungen anzuschließen.

Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweis-

schild "Kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

### **C.8 Duldungspflichten**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

### **C.9 Beleuchtung**

Die Beleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchten, z.B. Natrium-Niederdruckdampfleuchten, zu gestalten.

### **C.10 Schutz vor Sportlärm**

Laut Lärmschutzgutachten der Firma Bender + Stahl, Ludwigsburg, werden die maximal zulässigen Richtwerte zum allgemeinen Schutz des Mischgebiets und des Wohngebiets vor Sportlärm eingehalten. Zum weiteren Schutz vor Sportplatzlärm werden eine entsprechende Grundrissgestaltung bzw. andere Maßnahmen zum passiven Lärmschutz empfohlen.

## D Pflanzenlisten

### D.1 Pflanzenliste 1

Bei Obstbäumen sind hochstämmige Sorten auf starkwachsener Sämlingsunterlage zu verwenden.

Pflanzqualität, mindestens: Hochstamm, mind. 2x verschult, Stammumfang 10-12 cm

#### Obsthochstämme

Apfel

Birne

Mostbirne

Kirsche

Walnuss

#### Heimische Sorten

Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Engelsberger, Gewürzluiken, Hauxapfel, Jakob Fischer  
 Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux  
 Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildling von Einsiedel  
 Büttners rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche  
 Juglans regia

### D.2 Pflanzenliste 2

Pflanzqualität, mindestens: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 14-16 cm

Laubbäume		Kleinkronig	Mittelkronig
Feldahorn	Acer campestre		X
Spitzahorn (in Sorten)	Acer platanoides		X
Bergahorn (in Sorten)	Acer pseudoplatanus		X
Hainbuche	Carpinus betulus		X
gem. Esche (in Sorten)	Fraxinus excelsior		X
Vogel-Kirsche	Prunus avium		X
Wildbirne (in Sorten)	Pyrus communis		X
Speierling	Sorbus domestica		X
Elsbeere	Sorbus torminalis		X
Winterlinde	Tilia cordata		X

### D.3 Pflanzliste 3

Pflanzqualität Sträucher, mindestens: verpflanzter Strauch, Höhe/Breite 100-150 cm, mind. 3 Triebe

Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

**D.4 Pflanzenliste 4 Dachbegrünung**




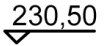

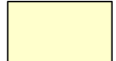




Geeignete Kräuter:	
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Berg-Lauch	Allium senescens
Gemeiner Wundklee	Anthyllis vulneraria
Rundbl. Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karhäusernelke	Dianthus carthusianorum
Natternkopf	Echium vulgare
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gemeines Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Hornklee	Lotus corniculatus
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Feld-Thymian	Thymus pulegioides
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Geeignete Gräser:	
Zittergras	Briza media
Dach-Trespe	Bromus tectorum
Schaf-Schwengel	Festuca ovina
Schillergras	Koeleria glauca
Zwiebel-Rispengras	Poa bulbosa
Flaches Rispengras	Poa compressa

**D.5 Pflanzenliste 5 Fassadenbegrünung**

Kletterpflanzen	
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia und P. tricuspidata
Knöterich	Polygonum aubertii
Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterrosen	Rosa spec.
Echter Wein	Vitis vinifera

# Planzeichenerklärung

gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB						
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) 1 BauGB						
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO						
	Mischgebiet	§ 6 BauNVO						
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 (1) 1 BauGB, §16 BauNVO						
z. B. 0,35	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze	§ 17 (1), § 19 BauNVO						
TH <sub>max</sub>	Traufhöhe als Höchstmaß							
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse zwingend							
	Zahl der Vollgeschosse maximal							
	Erdgeschossfußbodenhöhe über NN (Fertigfußbodenhöhe)							
	<u>Bauweise, Baugrenze</u>	§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § 22 und 23 BauNVO						
a	abweichende Bauweise, offen (siehe Text)							
	Baugrenze							
	<u>Nutzungsschablone (Füllschema:)</u>							
	<table border="1" data-bbox="284 1285 1107 1424"> <tr> <td><u>Art der baulichen Nutzung</u></td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td><u>Grundflächenzahl</u></td> <td>Traufhöhe als Höchstmaß</td> </tr> <tr> <td><u>Bauweise</u></td> <td>Dachform / Dachneigung</td> </tr> </table>	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Zahl der Vollgeschosse	<u>Grundflächenzahl</u>	Traufhöhe als Höchstmaß	<u>Bauweise</u>	Dachform / Dachneigung	
<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Zahl der Vollgeschosse							
<u>Grundflächenzahl</u>	Traufhöhe als Höchstmaß							
<u>Bauweise</u>	Dachform / Dachneigung							
	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9 (1) 11 BauGB						
	Straßenverkehrsflächen							
	Flächen mit gemischtem Verkehr (Fahr- und Fußgängerverkehr)							
	<u>Versorgungsflächen</u>	§ 9 (1) 12 BauGB						
	Flächen für die Abfallentsorgung (Sammelfläche für Abfallbehälter)							
	<u>Grünflächen</u>	§ 9 (1) 15 BauGB						
	öffentliche Grünfläche							
	private Grünfläche							

Flächen für Anpflanzungen und Erhaltung  
von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 15 u. 25 BauGB



Pfg 1, Pflanzgebot für Einzelbäume

9 (1) 25b BauGB

Flächen von Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB



Flächen die ausschließlich Garagen und  
überdachten Stellplätzen vorbehalten sind

Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Stellung baulicher Anlagen  
Firstrichtungen (Gebäudehauptrichtungen)  
siehe Textteil

SD, vSD

Satteldach, versetztes Satteldach

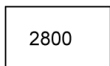
z. B. 30°

Dachneigung (Altgrad)

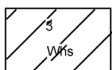
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



vorhandene Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung

z.B. 221.97  
X

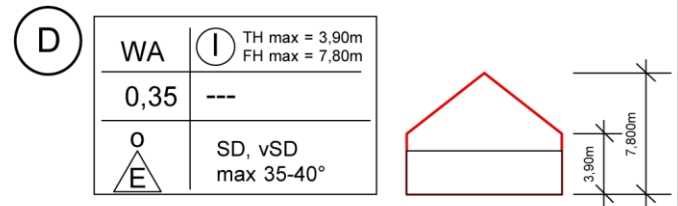
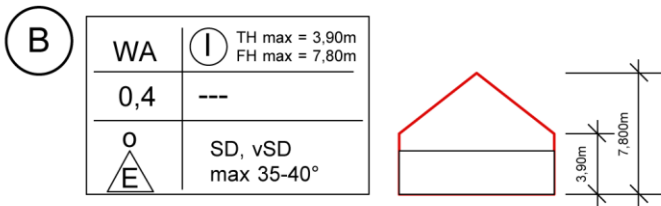
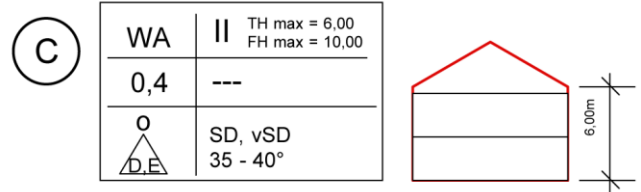
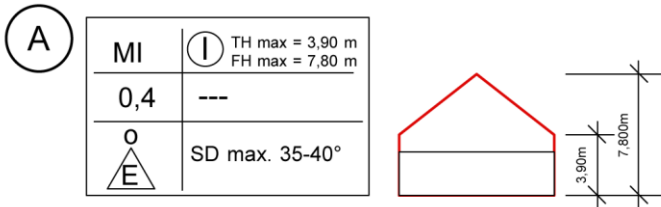
bestehende Geländehöhe

(z.B. 229.70)  
X

geplante Strassenhöhe



projektierte Grundstücksgrenze (unverbindlicher Neuordnungsvorschlag)



Kerker, Müller + Braunbeck  
Freie Architekten BDA, Stadtplaner und beratende Ingenieure BDB

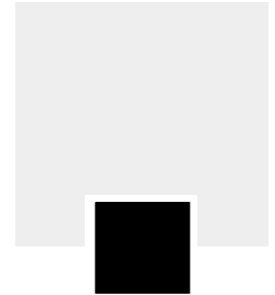
Architektur, Stadtplanung, Innenarchitektur, Vermessung,  
Landschaftsarchitektur, Tiefbauplanung, Straßenplanung

Brenzstraße 21  
71636 Ludwigsburg

Telefon 07141 / 4414-0  
Telefax 07141 / 4414-14

e-mail: mailbox@KMBonline.de

K M B



Kreis:  
Gemeinde:  
Gemarkung:

Ludwigsburg  
Sachsenheim  
Kleinsachsenheim

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Baugebiet "Ost lc"

aufgestellt: Ludwigsburg, den 14.03.2007 / 23.03.2007 / 12.06.2007

Maßstab 1 : 500

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521), geändert durch das Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat	(§2 Abs. 1BauGB)	: am 22.03.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		: am 06.08.2007
Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat	(§3 Abs. 2BauGB)	: am 22.03.2007
Bekanntmachung der öffentl. Auslegung	(§3 Abs. 2BauGB)	: am 06.08.2007
Öffentlich ausgelegt in der Zeit	(§3 Abs. 2BauGB)	: vom 16.08.2007 : bis 21.09.2007
Satzungsbeschluss durch Gemeinderat	(§10 Abs. 1BauGB)	: am 22.11.2007
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten des Bebauungsplanes)	(§12 BauGB)	: am 15.12.2007

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.

## Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes und der originalen, örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er in den Beschlüssen vom 22.11.2007 zum Ausdruck kommt, überein.

Planungsrechtlicher Teil  
Sachsenheim, den

Örtliche Bauvorschriften  
Sachsenheim

.....  
Fiedler, Bürgermeister

.....  
Fiedler, Bürgermeister

Zur Beurkundung  
Sachsenheim, den.....

.....  
Fiedler, Bürgermeister