

Stadt Sachsenheim

Ortsteil Kleinsachsenheim

# BEBAUUNGSPLAN

## "AM BESIGHEIMER WEG"

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt  
Bietigheim-Bissingen, den 18.10.1997



INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER  
BERATENDE INGENIEURE FÜR  
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN,  
STADTPLANUNG  
TANNENBERGSTRASSE 43  
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN

städtebaulicher Entwurf

FREIER ARCHITEKT SCHOCK  
MOZARTSTRASSE 1  
74343 SACHSENHEIM

Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 18.10.1997/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 18.10.1998/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Ergänzt aufgrund Anregungen und Beschluß  
vom 25.02.1999  
Bietigheim-Bissingen, den 25.02.1999/kah

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER



Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit Textteil und Legende
- Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan

## geänderte textliche Festsetzungen

### “AM BESIGHEIMER WEG”

1. Änderung durch Deckblatt vom 13.04.2000

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

##### 1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO

Von der im Lageplan festgesetzten EFH kann um bis zu 0,3 m nach oben und bis zu 0,8 m nach unten abgewichen werden.

##### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

##### 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gelten von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen und darf maximal 3,5 m betragen. Die GBH darf 8,0 m über der festgesetzten EFH nicht überschreiten.

#### 1.13 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind neben der Hauptwohnung maximal 1 Einliegerwohnung zulässig.

#### D) BEGRÜNDUNG

Bei den Beratungen zu den bisherigen Baugesuchen hat sich gezeigt, dass die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe zu eng war und so zu wenig Möglichkeiten bestanden, auf die Topografie und die Wünsche des Bauherren eingehen zu können.

Es wurde deshalb vorgeschlagen, den Spielraum der Abweichungen von der EFH zu vergrößern und ihn allgemein zuzulassen. Gleichzeitig wurden die Trauf- und Gebäudehöhen nicht mehr auf die tatsächliche EFH, sondern auf die im Lageplan festgelegte EFH bezogen, damit der Gebäudekörper in der Landschaft definiert ist und im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden erhalten bleibt. Dies ermöglicht es den Bauherren, die innere Aufteilung ihres Gebäudes etwas freier zu gestalten als bisher, ohne dass das städtebauliche Bild geändert wird.

Die Zahl der Wohneinheiten wurde beschränkt, um keine andere städtebauliche Struktur als im unmittelbar südlich angrenzenden Gebiet zu erhalten.

Da es sich nur um geringfügige Änderungen ohne irgendwelche Auswirkungen, auch nicht auf den Naturhaushalt, handelt, wurde das vereinfachte Verfahren gewählt.

# LEGENDE

## ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM BESIGHEIMER WEG"

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(259,5)

§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

z.B. 0,4

maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. TH max. 3,5 m maximale Traufhöhe

z.B. GBH max. 8,0 m maximale Gebäudehöhe

### DACHFORM

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

SD

Satteldach

30 - 35 °

Dachneigung in Altgrad

### BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB



offene Bauweise, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Baugrenzen



## STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Firstrichtung der Hauptgebäude



## GARAGEN UND ÜBERDEACHTTE STELLPLÄTZE

§ 9 Abs.1 Nr.4

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11



Verkehrsberuhigter Bereich



landwirtschaftliche Wege

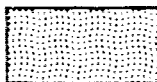
Höhenlage der Verkehrsfläche

## FLÄCHEN FÜR ABFALLBEHÄLTER

§ 9 Abs.1 Nr.14

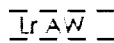


PRIVATE GRÜNFLÄCHEN  
keine Grundstückszufahrten zulässig



§ 9 Abs.1 Nr.15

MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
für Außenbereichswasser



§ 9 Abs.1 Nr.21

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR  
HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND



§ 9 Abs.1 Nr.26

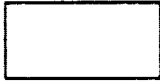
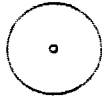
Straßenböschungen



## PFLANZGEBOT

§ 8a Abs.1 BNatSchG, § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

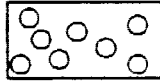
Hochstämmige, großkronige Laubbäume



Fassadenbegrünung



Dachbegrünung



Begrünung des Ortsrandes  
Rankgewächse oder Gehölze

## NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema:)

Art der baulichen Nutzung	.
GRZ	maximale Traufhöhe / Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
§ 9 Abs.7 BauGB

KREIS LUDWIGSBURG

STADT SACHSENHEIM

STADTTEIL KLEINSACHSENHEIM

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM BESIGHEIMER WEG"

### A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl.I.S.2141),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617),zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.1997 (GBl.S )

### B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt, werden aufgehoben.

### C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

## Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen:

- Nr.1 Wohngebäude,
- Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1-3 BauNVO:

- Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr.4 Gartenbaubetriebe,
- Nr.5 Tankstellen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

## 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

### 1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO

Gemäß § 31 Abs.1 kann in topographisch begründeten Fällen von der EFH um bis zu 0,3 m nach oben oder unten abgewichen werden.

### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

### 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gelten von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen und darf maximal 3,5 m betragen. Die GBH darf 8,0 m nicht überschreiten.

## 1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

## 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO gekennzeichnet.

## 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäudeachsen der Haupt- und Garagengebäude sind nur parallel zu den Baugrenzen zulässig. Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind nur parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zulässig.

## 1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

### 1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze

Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze sind auf der überbaubaren Flächen und außerhalb zulässig. Garagen sind so zu placieren, daß sie mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche und 0,5 m von den landwirtschaftlichen Grundstücksgrenzen entfernt sind.

### 1.6.2 Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche, jedoch nur im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

### 1.6.3 sonstige Nebengebäude

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sonstige Nebengebäude sind ausnahmsweise auf der überbaubaren Fläche zulässig, wenn der umbaute Raum 15 m<sup>3</sup> nicht übersteigt und sie nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem Hauptgebäude angepaßt sind.

## 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen oder technischen Gründen bis zu 15 % über- oder unterschritten werden.

### 1.7.1 Verkehrsberuhigter Bereich

### 1.7.2 Feldwege

### 1.7.3 Höhenlage der Verkehrsfläche

### 1.7.4 Zu den landwirtschaftlichen Wegen und über die privaten Grünflächen sind keine Zu- und Abfahrten der Grundstücke zulässig.

## 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

### 1.8.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

### 1.8.2 Straßenbeleuchtung

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

## 1.9 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Standort für Abfall und Wertstoffbehälter für den Tag der Abholung.

## 1.10 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

private Grünflächen zur Eingrünung des Baugebietes. Bauliche Anlagen jeglicher Art, sowie Grundstückszufahrten sind nicht zulässig. Einfriedigungen können zugelassen werden, wenn sie von den Grundstücksgrenzen mindestens eine Abstand von 0,5 m haben.

## 1.11 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur ober- und unterirdischen Ableitung von Außenbereichswasser.

## 1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

### 1.12.1 Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

### 1.12.2 Straßenböschungen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.7 LBO

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von  $30^\circ$  -  $35^\circ$ . Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

b) Garagen und Nebengebäude: Gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude oder an diese angepaßt. Flachdächer bis  $15^\circ$  sind bei freistehenden Gebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,10 m substratüberdeckt und bepflanzt sind. Außerdem sind Pultdächer zulässig. Benachbarte Garagen sind in Dachform und -neigung aufeinander abzustimmen.

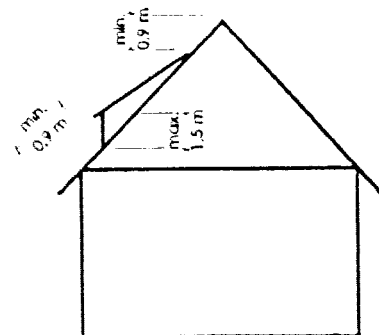
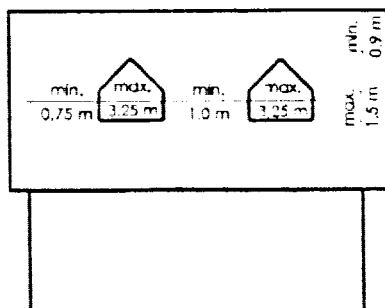
#### 2.1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in braunen oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

#### 2.1.3 Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge zusammen 50 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzelänge darf maximal 3,25 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dachausschnitte von der Giebelwand muß mindestens 0,75 m messen. Der Abstand vom First und von der Traufe muß mindestens 0,9 m betragen.



#### 2.1.4 Fassadengestaltung

- a) Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Sichtmauerwerk ist ebenso zulässig. Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Sichtbetonflächen sind nur bei untergeordneten Bauteilen und nur als strukturierte Oberfläche zulässig.
- b) Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

#### 2.1.5 Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe darf höchstens 13,0 m betragen.

### 2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus einsehbar sind, sind unzulässig.

### 2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

#### 2.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

- a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.
- b) Entlang den öffentlichen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind tote Einfriedigungen nur zulässig, wenn sie mindestens 0,5 m abgerückt und durch Bepflanzung verdeckt sind.

#### 2.3.2 Sichtschutzanlagen

Sichtschutzanlagen sind für Doppelhäuser bis 3,0 m Höhe entlang der Grenze zulässig. Entlang der Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten und die Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten.



### 2.3.3 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen. Diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 2.3.4 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken.

## 2.4 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

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.

## 2.5 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Je Gebäude (Doppelhaushälfte oder Einzelhaus) sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Für Einliegerwohnungen oder sonstige Wohnungen ist jeweils ein weiterer, zusätzlicher Stellplatz herzustellen. Der Stauraum vor den Garagen wird dabei nur als Stellplatz anerkannt, wenn er breiter als 4,5 m ist.

### 3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

##### 3.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum L.</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Waldkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Roteiche	<i>Quercus rubra L.</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

##### 3.1.2 Fassadenbegrünung

Pro Baugrundstück ist zur Fassadenbegrünung mindestens ein Rankgewächs zu pflanzen und zu unterhalten. Folgende Arten können verwendet werden:

Anemonen-Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Clematis	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum L.</i>
Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Weintraube	<i>Vitis vinifera</i>

Spalierobst an der Gebäudewand ist ebenfalls zulässig.

### 3.1.3 Dachbegrünung

Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen. Bei der extensiven Begrünung sind trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Bei der intensive Dachbegrünung ist mindestens eine Substratschicht von 0,3 m erforderlich. Als Erstbepflanzung sind ein Landschaftsrasen und Gehölze vorzusehen.

### 3.1.4 Begrünung des Ortsrandes

Die Gebäudeflächen entlang des Ortsrandes sind mit mindestens einem Rankgewächs der Ziffer 3.1.2 oder alternativ mit Gehölzen zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

#### Sträucher:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn, eingriffelig	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea L.</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas L.</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides L.</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Felsenkirsche	<i>Prunus mahaleb L.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Berg-Johannisbeere	<i>Ribes alpium L.</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina L.</i>
Kartoffel-Rose	<i>Rosa rugosa Thunb.</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix minimalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana L.</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus L.</i>

Die Arten der Ziffer 3.1.1 können ebenfalls verwendet werden.

## 4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

### 4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kanalisation zuzuleiten.

### 4.2 BODENDENKMALE

Werden bei Baumaßnahmen unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 § 27 DSchG wird verwiesen.

### 4.3 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

### 4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ludwigsburg sofort zu verständigen.

### 4.5 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind.

Vom Plan gescannt:

## LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM BESIGHEIMER WEG"

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

(259,5)

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

z.B. 0,4

maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. TH max. 3,5 m maximale Trauthöhe

z.B. GBH max. 8,0 m maximale Gebäudehöhe

### DACHFORM

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

SD

Satteldach

30 - 35 °

Dachneigung in Altgrad

### BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



offene Bauweise, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenzen





## STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Firstrichtung der Hauptgebäude



## GARAGEN UND ÜBERDEACHTTE STELLPLÄTZE

§ 9 Abs.1 Nr.4

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11



Verkehrsberuhigter Bereich



landwirtschaftliche Wege

B (259,13)

Höhenlage der Verkehrsfläche

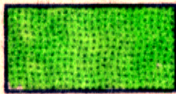
## FLÄCHEN FÜR ABFALLBEHÄLTER

§ 9 Abs.1 Nr.14



## PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

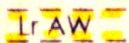
keine Grundstückszufahrten zulässig



§ 9 Abs.1 Nr.15

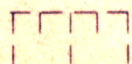
## MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN für Außenbereichswasser

§ 9 Abs.1 Nr.21



## FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRABENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr.26



Straßenböschungen



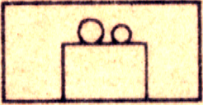
## PFLANZGEBOT

§ 1a, und § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Hochstämmige, großkronige Laubbäume



Fassadenbegrünung



Dachbegrünung

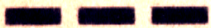


Begrünung des Ortsrandes  
Rankgewächse oder Gehölze

## NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema:)

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	maximale Traufhöhe / Gebäudehöhe
Bauweise	Dachform

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
§ 9 Abs.7 BauGB





## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141),
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466),
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S.617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl.S.521),

## B) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die rechtsverbindlichen, zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Am Besigheimer Weg", rechtsverbindlich seit dem 05.08.1999, bleiben unverändert und gelten fort.

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten der textlichen Festsetzungen in dem Geltungsbereich treten die entsprechenden, bisher gültigen textlichen Festsetzungen außer Kraft.

Die übrigen, rechtsverbindlichen, textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Am Besigheimer Weg", rechtsverbindlich seit dem 05.08.1999, bleiben unverändert und gelten fort.

### Auszug aus den textlichen Festsetzungen

#### **"AM BESIGHEIMER WEG"**

rechtsverbindlich seit dem 05.08.1999



## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

### 1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO

Gemäß § 31 Abs.1 kann in topographisch begründeten Fällen von der EFH um bis zu 0,3 m nach oben oder unten abgewichen werden.

### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

### 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gelten von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen und darf maximal 3,5 m betragen. Die GBH darf 8,0 m nicht überschreiten.

# geänderte textliche Festsetzungen

## “AM BESIGHEIMER WEG”

1. Änderung durch Deckblatt vom 13.04.2000

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

#### 1.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO

Von der im Lageplan festgesetzten EFH kann um bis zu 0,3 m nach oben und bis zu 0,8 m nach unten abgewichen werden.

#### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

#### 1.2.3 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze

Die Traufhöhen (TH) und die Gebäudehöhe (GBH) gelten von der im Lageplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen und darf maximal 3,5 m betragen. Die GBH darf 8,0 m über der festgesetzten EFH nicht überschreiten.

### 1.13 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind neben der Hauptwohnung maximal 1 Einliegerwohnung zulässig.

## D) BEGRÜNDUNG

Bei den Beratungen zu den bisherigen Baugesuchen hat sich gezeigt, dass die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe zu eng war und so zu wenig Möglichkeiten bestanden, auf die Topografie und die Wünsche des Bauherren eingehen zu können.

Es wurde deshalb vorgeschlagen, den Spielraum der Abweichungen von der EFH zu vergrößern und ihn allgemein zuzulassen. Gleichzeitig wurden die Trauf- und Gebäudehöhen nicht mehr auf die tatsächliche EFH, sondern auf die im Lageplan festgelegte EFH bezogen, damit der Gebäudekörper in der Landschaft definiert ist und im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden erhalten bleibt. Dies ermöglicht es den Bauherren, die innere Aufteilung ihres Gebäudes etwas freier zu gestalten als bisher, ohne dass das städtebauliche Bild geändert wird.

Die Zahl der Wohneinheiten wurde beschränkt, um keine andere städtebauliche Struktur als im unmittelbar südlich angrenzenden Gebiet zu erhalten.

Da es sich nur um geringfügige Änderungen ohne irgendwelche Auswirkungen, auch nicht auf den Naturhaushalt, handelt, wurde das vereinfachte Verfahren gewählt.



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 13.04.2000
2. Information der betroffenen Bürger und Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 13 Nr.2 und 3 BauGB durch Auslegung vom 19.04.2000 bis 19.05.2000
3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 25.05.2000

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Deckblattes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 25.05.2000 zum Ausdruck kommt, überein.

Sachsenheim, den 25.05.2000

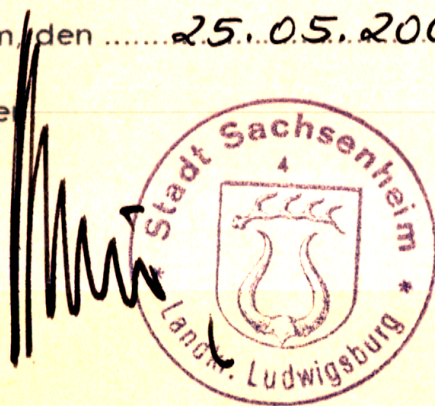
Der Bürgermeister

4. Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB in der Sachsenheimer Zeitung am 17.08.2000
5. In Kraft getreten am 17.08.2000

Zur Beurkundung

Sachsenheim, den 25.05.2000

Bürgermeister





Kreis Ludwigsburg

Anlage 1

Stadt Sachsenheim

Ortsteil Kleinsachsenheim

## **BEBAUUNGSPLAN**

**"AM BESIGHEIMER WEG"**

**1.Änderung durch Deckblatt vom  
13.04.2000**