

KREIS L U D W I G S B U R G S T A D T S A C H S E N H E I M
S T A D T T E I L O C H S E N B A C H

B E B A U U N G S P L A N „ H I N T E R D E N G Ä R T E N I I ”

B E I L A G E B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Aufstellungsbeschluß	§ 2 (1) BBauG	am	12.9.1974
Bekanntmachung		am	-
Behördenbeteiligung	§ 2 (5) BBauG	am	15.8.1975
Bürgerbeteiligung	§ 2a(2) BBauG	am	11.3.1978
Auslegungsbeschluß	§ 2a(6) BBauG	am	22.3.1978
Bekanntmachung		am	12.4.1978
Behördenbenachrichtigung		am	14.4.1978
Auslegung		vom	25.4.1978
		bis	26.5.1978
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen		am	-
Mitteilung der Ergebnisse		am	-
Satzungsbeschluß	§ 11 BBauG	am	29.6.1978
Genehmigung	§ 11 BBauG	am
Genehmigungserlaß		vom	23.10.1978 Nr. 21-612.21 Landratsamt Ludwigsburg
Bekanntmachung	§ 12 BBauG	am	3.11.1978

B E U R K U N D E T

S t a d t v e r w a l t u n g S a c h s e n h e i m ,

den 6. NOV. 1978

Im Auftrag

G E F E R T I G T

Ö t i s h e i m , d e n 1 5 . 0 5 . 1 9 7 4

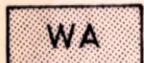
E R G Ä N Z T

Ö t i s h e i m , d e n 0 2 . 0 3 . 1 9 7 8

V e r m e s s u n g s - u . I n g e n i e u r b ü r o
G Ü N T H E R S C H E P L E I n g . (g r a d .)
7136 Öttsheim, Vogt-Greber-Weg 4, Tel. 07041/2029

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)

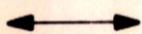
04 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

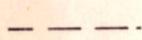
 05 Geschoßflächenzahl GEZ (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baul. Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

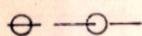
 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

 Gebäudehaupttrichtung - verbindlich

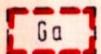
 unverbindliche Grenzen

 Abgrenzung verschiedener baul. Nutzungen

 sonstige Abgrenzung

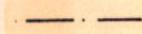
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

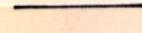
 Ga Garage

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

 Gehweg

 Fahrbahn

 Parkflächen

 landwirtschaftlicher Weg

 Sichtfeld

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG) i.S. § 127 (2) 3 BBauG



Verkehrsgrün

Kinderspielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
(§ 9 (1) 20 BBauG

pfg Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BBauG)

Abkürzungen:

VBr. Visierbruch
Str. Straßenhöhe
S 22° Satteldach, Dachneigung 22°

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform und Neigung	Bauweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) v. 18.08.1976
Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 15.09.1977
Landesbauordnung (LBO) v. 20.06.1972
sowie die weiterführenden Verordnungen und Erlasse

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG+BauNVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
nach Planeinschrieb
- 1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
nach Planeinschrieb i.S. § 16 - 20 BauNVO
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)
nach Planeinschrieb
- 1.3.1 Offene Bauweise i.S. § 22 (2) BauNVO,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung parallel zu
den eingezeichneten Pfeilrichtungen.
- 1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Ein-
fahrten (§ 9 (1) 4 BBauG)
- 1.5.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grund-
stücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten
Flächen errichtet werden.
Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur
Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der Stauraum
muß stetig frei (ohne Abschränkung) befahrbar sein.
- 1.5.2 Stellplätze können im Anschluß an die Verkehrsfläche
angelegt werden, sofern andere Festsetzungen wie
Sichtfelder und Pflanzgebot dies nicht ausschließen.
- 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
nach Planeinschrieb
- 1.6.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Sichtfelder müssen
von jeder sichtbehindernden Benutzung, Bepflanzung und
Einfriedigung über 70cm Höhe - bezogen auf die Fahr-
bahnen der Erschließungsstrassen - freigehalten werden.
- 1.7 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BBauG) zur landschaftlichen
Einbindung des Baugebietes
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimi-
schen Bäumen und artverwandten Gehölzen und Sträu-
chern intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten.

1.8 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird von den Genehmigungsbehörden im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung nach vorzulegenden Geländeschnitten festgelegt.

In der Regel soll der Erdgeschoßfußboden nicht höher als 30 cm über höchster Geländeordinate (bestehend) am Gebäude, oder höchster Stelle der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrswege in der jeweiligen Hausflucht sein.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO)

2.1.1 Gebäudehöhen

bei Z = I darf die Gebäudehöhe bergseits 3,25 m

bei Z = II (I+U) darf die Gebäudehöhe talseits 5,50 m

gemessen zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut nicht überschreiten.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

bei Wohngebäuden nach Planeinschrieb bei Garagen, sofern nicht unter einer Dachfläche einbezogen, Flachdach.

2.1.3 Dachaufbauten

sind unzulässig.

2.1.4 Dacheindeckung

bei Satteldächern, Ziegel braun engobiert
bei Flachdach umlaufendes Gesims in dunklem Farbton, Gesimshöhe mind. 40 cm hoch.

2.1.5 Zusammengebaute Garagen

sind einheitlich in Form und Gestaltung zu erstellen.

2.1.6 Farbgebung:

keine auffallende Farbtöne, zusammengebaute Gebäude müssen in Struktur und Farbe gleich sein

- 2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Einfriedigungen
- 2.2.1 Für den Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Grundstücken und Verkehrsflächen sind nur Böschungen zulässig.
- 2.2.2 Einfriedigungen
- Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter einer ca. 0,30 m hohen Sockeleinfassung mit Natursteinen oder Kunststeinen mit natursteinähnlichen Farbtönen.
- 2.2.3 Zwischen den Grundstücken sind Zäune mit max. 1,0 m Gesamthöhe zugelassen. Massive Pfosten (Beton und Mauerwerk) sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Sichtschutzmauern in Verbindung mit einem Sitzplatz oder einer Pergola zugelassen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen mit einzelnen Sträuchergruppen anzulegen; im Abstand von 2,0 m von Straßenbegrenzungslinie auch als Hofraum und Gemüsegarten.