

**Landkreis Ludwigsburg  
Stadt Sachsenheim  
Gemarkung Ochsenbach**



**Bebauungsplan  
"Westlich der  
Baiselsbergstraße"**

Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen und Baulinien innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs aufgehoben.



# Planzeichenerklärung

-Planzeichenverordnung vom 18.12.1990-

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§1 - 15 BauNVO)

MD

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

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

0.4

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

--

Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) -wird nicht festgelegt-

--

Zahl der Vollgeschosse (Z) - Höchstgrenze-  
(§ 20 BauNVO i.V. mit § 2 LBO)

II

Zahl der Vollgeschosse (Z) -zwingend-  
(§ 20 BauNVO i.V. mit § 2 LBO)

## Bauweise und Baugrenzen

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

○

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauGB)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und bis zu 3 Reihenhäuser  
mit einer Länge von max. 20 m. sonst i.S. der offenen Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauGB)

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



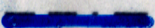
Verkehrsfläche - Fahrbahn

P

Verkehrsfläche - öffentliche Parkplätze



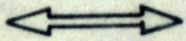
Verkehrsfläche - Gehweg



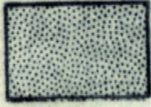
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



## Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Stellung der baulichen Anlagen -Hauptgebäude-  
richtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



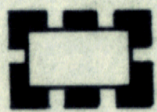
öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



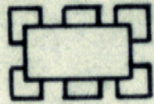
Pflanzbindung für vorhandene Bäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



möglichst zu erhaltende Bäume



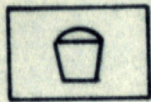
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)



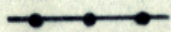
erweiterter städtebaulicher Entwurfsbereich

59/2

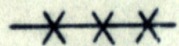
Flurstücksnummer (Bestand)



öffentlicher Kinderspielplatz (Bestand)  
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bauweise)



Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher. Festsetzungen



Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

SD 42-45°

Dachform - Dachneigung jeweils nach Planeinschrieb

TH 4-4.5m

Traufhöhe als Höchstgrenze gemessen ab Ok Straße

FH 11.0m

Firsthöhe als Höchstgrenze gemessen ab Ok Straße



private Grünfläche (§ 9 Abs.7 BauGB)



# TEXTTEIL:

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1 und 10 BauGB i.,d. Fassung vom 8.12.1986  
(BGBl. I S. 2253, ber. S. 3617) Änderung vom 25.7.88 (BGBl. I S. 1093)
- Baunutzungsverordnung i. d. Fassung vom 23.1.1990  
(BGBl. I S. 132)
- § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.  
Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letzte Änderung vom 17.12.1990  
(GBl. S. 426)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.  
Fassung vom 3.10.1983 (Ges.Bl. S. 578) ber. S. 720
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990  
(BGBl. I. S. 58)

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Darstellung im Lageplan wird folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9 Abs BauGB, BauNVO)

#### 1. **Bauliche Nutzung**

1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiet (MD)  
§ 5 BauNVO

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u.  
§§ 16 - 21 a BauNVO)

nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

2. **Bauweise**  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V  
mit § 22 BauNVO)

jeweils nach Planeinschrieb:

2.1 offene Bauweise (o) gem. § 22 (2)  
BauNVO

2.2 nur Einzel- Doppel- und  
Reihenhäuser (ED) zulässig  
bis zu 3 Reihenhäuser max. 20 m,  
bei Reihenhäusern ist ein deutlicher  
Versatz der Einzelgebäude  
zwingend.



3. **Stellung der baulichen Anlagen und Nutzung der nicht überbaubaren Flächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 jeweils nach Planeinschrieb
- 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 4.1 Für die Anzahl der Stellplätze ist folgendes festgelegt:  
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser und sonstige Wohneinheiten je 1,5 Stellplätze pro Wohnung.
- 4.2 Garagen  
Der Stauraum vor der Garage, gemessen von Garagentor bis Grundstücksgrenze muß mind. 5,0 m betragen.  
Stauräume, die breiter als 4,5 m sind, gelten zusätzlich zur Zufahrt als eine notwendige Stellplatzeinheit. Dies gilt nur für Einzelgaragen.
5. **Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNV)
- 5.1 Hauptgebäude  
Eine Erdgeschoßfußbodenhöhe wird nicht festgelegt. Als Mindesthöhe gilt Straßenoberkante + 0,2 m.
- 5.2 Festgelegt wird die Traufkantenhöhe über der Straßenoberkante (Baiselsbergstraße) von 4,0 - 4,5 m .
- 5.3 Festgelegt wird ferner eine max. Firsthöhe von 11,0 m über der Baiselsbergstraße.



- |    |   |     |   |
|----|---|-----|---|
| 6. | <b>Grünflächen</b><br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |     | jeweils nach Planeintrag  |
| 7. | <b>Pflanzbindung und Pflanzgebot</b>            | 7.1 | Zwingend zu erhaltende Bäume gemäß Planeintrag  |
|    |   | 7.2 | möglichst zu erhaltende Bäume gemäß Planeintrag   |
|    |   | 7.3 | 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 Abs.4 BauGB)

- |    |  |     |   |
|----|--|-----|---|
| 1. | <b>Dachform und Dachneigung</b><br>(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | 1.1 | jeweils nach Planeinschrieb   |
|    |  | 1.2 | SD = Satteldächer<br>- Pultdächer, Flachdächer sowie Walmdächer sind nicht zugelassen-<br>Dachaufbauten sind erwünscht (entsprechend der jeweils geltenden LBO) |
|    |  | 1.3 | Garagen sind mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude oder mit Flachdach auszuführen. Flachdächer sind zu begrünen.(siehe Planbescrieb)                |



2. **Dachdeckung**  
(§ 73 Abs. 1 LBO)

- 2.1 Die Dachdeckungen der Dächer sind nur in roten bis braunen Farbtönen und nur aus nichtglänzenden Materialien zulässig.
- 2.2 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen und flächenmäßig untergeordnet bleiben.

3. **Wandflächen**

Dr

- 3.1 Die Gebäude sind zu verputzen und mit gedeckten, erdgebundenen Farben zu streichen. Sichtmauerwerk aus örtlichem Naturstein ist ebenso zugelassen. Zur Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Sichtbetonflächen sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig und als Strukturbeton auszuführen.
- 3.2 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

4. **Bewegliche Abfallbehälter**

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 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

5. **Einfriedungen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedungen entlang der öffentl. Straßen, Wege und Plätze sind nur als Sockelmauern (Natursteinm.) bis 0,50 m mit dahinter liegenden Hecken zulässig. Die gesamte Höhe der Einfriedung (Sockel und Hecke) darf ab Straßen- oder Gehweghöhe 0,80 m nicht überschreiten.



6 ~~7~~. **Sichtschutzanlagen**

sind für Doppel- und Reihen-  
häuser bis 3,00 m entlang der Grenze  
zulässig. Entlang von Verkehrs-  
flächen ist ein Abstand von mind.  
2,0 m einzuhalten. Die Höhe der  
Sichtschutzanlage darf 2,0 m nicht  
überschreiten.

7 ~~8~~. **Gestaltung der nicht  
überbauten Flächen**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die öffentlichen und privaten  
Stellplätze sowie gering belastete  
Verkehrsflächen sind mit  
Rasengittersteinen, Pflastersteinen  
oder Schotterrasen zu belegen.

8 ~~9~~. **Geländegestaltung**  
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 i.V.mit  
§ 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen  
auf den Baugrundstücken dürfen,  
vom vorhandenen Gelände ge-  
messen, nur max. +/- 0,80 m ab-  
weichen.

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

9 ~~10~~. **Benutzungsregelung für  
Heizungsbrennstoffe**  
(§ 73 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Feste Brennstoffe dürfen nicht  
zur Dauerheizung verwendet  
werden (z.B. Kohle, Holz, Braun-  
kohle). Ausnahmen werden für  
Holzverbrennung zugelassen, sofern  
ein den neuesten technischen  
Forderungen entsprechender ~~Holz-~~  
~~vergaserkessel~~ verwendet wird.

Zusätzliche offene Kamine die nicht  
der Raumheizung dienen, sind  
zulässig.



### III. Hinweise

#### 1. **Grundwasserschutz** (§ 37 Abs. 4 WG)

1.1 Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, hat der Unternehmer dies der Wasserbehörde anzuzeigen und die Bauarbeiten einstweilen einzustellen.

#### 2. **Altablagerungen**

2.1 Werden Altablagerungen im Baugebiet angetroffen, ist das Landratsamt und die Wasserbehörde zu verständigen.

#### 3. **Bodenschutz**

3.1 Auf die Verpflichtung zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes, insbes. von § 4 (BodSchG) wird hingewiesen. (s. Beiblatt des Amtes für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz)



# Verfahrensvermerke:

**Aufstellungsbeschluß**

§ 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.1991  
öffentlich bekannt-  
gemacht am 15.06.1992  
(Sachsenheimer Zeitung)

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

§ 3 Abs. 1 BauGB  
öffentlich bekannt-  
gemacht am 15.06.1992  
(Sachsenheimer Zeitung)

durchgeführt:  
vom 16.06.1992  
bis 30.06.1992

**Öffentliche Auslegung  
Entwurfsbeschluß**

§ 3 Abs. 2 BauGB  
öffentlich bekannt-  
gemacht am 26.01.1995  
öffentlich ausgelegt ~~am~~  
vom 2. Febr. 1995  
bis 2. März 1995

**Satzungsbeschluß**

§ 10 BauGB am 27. Juni 1995

**Anzeige**

§ 11 BauGB und am 29. Mai 1996

**Rechtmäßigkeit bestätigt**

§ 73 LBO **Landratsamt**  
Erlaß des ~~Regierungs-~~  
~~präsidiums~~ **Stuttgart Ludwigsburg**  
vom 13. Juni 1996  
Az.: 20-641.21 wa/4a

**Bekanntmachung / in Kraft getreten**

§ 12 BauGB SZ. am 15.08.1996

Gefertigt:

Sachsenheim, den 22. Juni 1995

Zur Beurkundung

**Stadt Sachsenheim  
Bürgermeisteramt**

22. Juni 1995



*[Handwritten signature]*




Ingenieurbüro für Vermessungswesen  
Dipl.Ing.(FH) KLAUS WIELAND  
7123 Sachsenheim 1 Wiesenstr.24  
Tel. 07147-3727 Fax -5962

Freier Architekt Dipl.Ing.(FH)  
BURKHARD BAYER  
7123 Sachsenheim 1 Berntalstr.72  
Tel. 07147-6265 Fax -13112

# Bebauungsplan

## "Westlich der Baiselsbergstrasse"

### Stadt Sachsenheim / Ochsenbach

Bearbeitet	I.W.	Gefertigt: Sachsenheim, den 16.01.1995 <b>22. Juni 1995</b>
Gezeichnet	CAD	
Geprüft	K.W.	
Ersatz fuer		Plan urheberrechtl. geschuetzt
Masstab <b>1 : 500</b>	Die Planunterlage entspricht dem Katasterstand vom März 1992 Die im Plan eingetr. bestehenden Höhen sind im Neuen System	Fertigung <b>1</b>
Projekt-Nr.		
Zeichn.-Nr.		