

Kreis: Ludwigsburg Stadt: Sachsenheim Teilort: Ochsenbach

Bebauungsplan

„Hinter den Gärten I“ 2. Änderung

Fertigung:

- Beilagen: 1. Längenschnitte
2. Begründung zum Bebauungsplan

3 Fertigungen bestellt
am 7.2.77 Du

Original

8.11.76

Verfahrensvermerke: zur Änderung gem. § 13 BBauG

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom.....bis.....

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 30. DEZ. 1976

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom..... nicht erforderlich

mit Erlaß vom.....Nr.....

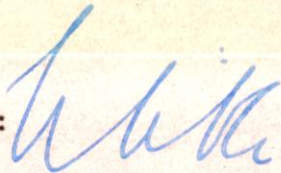
öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG ab

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 28. FEB. 1977

in Kraft getreten am - 1. MRZ 1977

Stadt Sachsenheim, den 30. DEZ. 1976

Das Bürgermeisteramt:



Gefertigt:

Mühlacker, den 14.11.1972

1. Änderung gefertigt:
Mühlacker, den 22.04.1974

2. Änderung gefertigt:
Ötisheim, den 12.10.1976

Vermessungs- u. Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Ing. (grad.)
7136 Ötisheim, Vogt-Greber-Weg 4, Tel. 07041/2029

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 1 (1-3) BauNVO



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO


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


II Zahl der Vpllgeschosse (Höchstgrenze)


0,4 Grundflächenzahl GRZ

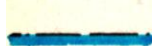
0,5 Geschossflächenzahl GFZ

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 1b BBauG §§ 22, 23 BauNVO


 Offene Bauweise, nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig

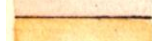
 Offene Bauweise, nur Hausgruppe zulässig

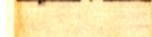
 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans


 Baugrenze § 23 BauNVO


Verkehrsflächen § 9 (1) 3 BBauG

 Straßenbegrenzungslinie

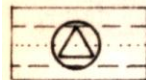
 Gehweg

 Fahrbahn

 Öffentliche Parkflächen

 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage § 127 (2) 3 BBauG

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 5 + 7 BBauG



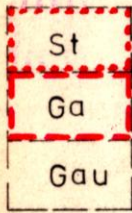
Umformerstation

Grünflächen § 9 (1) 8 BBauG



Spielplatz

Flächen für Stellplätze oder Garagen § 9 (1) 1e + § 12 BBauG

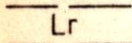


Stellplätze

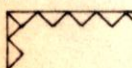
Garagen mit Einfahrtsrichtung

Garagen unterirdisch mit Einfahrtsrichtung

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



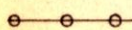
Mit Leitungsrecht belegte Flächen



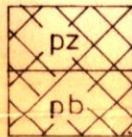
Von der Bebauung freizuhalten Fläche § 9 (1) 2 BBauG
Anpflanzung und Einfriedigung max. 0,5m hoch



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart-u.Maß § 16 (4) BBauG

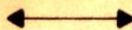


Sonstige Abgrenzung

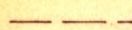


Pflanzzwang § 9 (1) 15 BBauG

Pflanzbindung § 9 (1) 16 BBauG

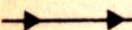


Gebäude - oder Firstrichtung verbindlich § 9 (1) 1b BBauG



Unverbindliche Richtlinie z.B. neue Grundstücksgrenze

Nachrichtliche Übernahme



Hauptleitung der Fernwasserversorgung

Abkürzungen

U Anzurechnendes Untergeschoß § 2 (6) LBO

F Flachdach

S 22° Satteldach, Dachneigung

VBr. Visierbruch

Str. Straßenhöhe

Füllschema der
Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform	Bauweise

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG)
 - 1.10 Art der baulichen Nutzung (BauNVO § 1-15) nach Planeinschrieb WA im Sinne des § 4 der BauNVO
 - 1.11 Ausnahmen nach § 4 BauNVO sind nicht zugelassen
 - 1.20 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO § 16-21) nach Planeinschrieb
 - 1.21 Bei der Ermittlung der zulässigen Flächenbeanspruchung des Baugrundstückes bleibt die Fläche der im Bebauungsplan festgesetzten Garagen unberücksichtigt - § 21a (3) BauNVO. Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. von § 9 (1) 12+13 BBauG hinzuzurechnen - § 21a (2) BauNVO
 - 1.30 Bauweise (§ 22 und 23 BauNVO)
Bauweise nach Planeinschrieb
 - 1.31 Offene Bauweise i.S. des § 22 (2) BauNVO
 - 1.40 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BBauG)
 - 1.41 Gebäudehauptrichtung und Firstrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen
 - 1.50 Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können weitere (notwendige) Garagen und Stellplätze im unmittelbaren Anschluß an die dafür festgesetzten Flächen in der festgesetzten Form zugelassen werden.
Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der Stauraum muß stetig frei (ohne Abschränkung) befahrbar sein.

- 1.60 Die Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1d BBauG) wird von den Genehmigungsbehörden im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung nach vorzulegenden Geländeschnitten festgelegt (§ 3 (2,3,4) Bau Vorl.VO)

Die Traufhöhe der Gebäude mit Satteldächern darf
bei II (I + IU) bergseits 3,25m, talseits 6,00m;
bei I bergseits 3,25m
bei II bergseits 5,75m nicht überschreiten

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.10 Äußere Gestaltung

2.11 Dachform nach Planeinschrieb

2.12 Satteldächer Dachneigung nach Planeinschrieb

2.13 Bei Garagen, sofern nicht unter einer Dachfläche einbezogen, Flachdach

2.14 Keine Dachaufbauten zugelassen

2.15 Keine Kniestöcke zugelassen

2.16 Dacheindeckung

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

2.17 Sammelgaragen und zusammengebaute Garagen sind einheitlich in Form, Gestaltung und Ausführung zu erstellen.

2.18 Farbgebung: keine auffallende Farbtöne
Gebäudesockel dunkle Farbtöne
zusammengebaute Häuser müssen in Struktur
und Farbe gleich sein.

2.20 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
und Garteneinfriedigungen.

2.21 Für den Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Grund-
stücken und Verkehrsflächen werden Böschungen angelegt.

Errichtet der Grundstückseigentümer Stützmauern anstelle der
Böschungen, so darf eine derartige Stützmauer talseits eine Höhe
von max. 1,50m und bergseits eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten.

2.22 Einfriedigungen

Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen
mit Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter einer ca. 0,30m
hohen Sockeleinfassung mit Natursteinen oder Kunststeinen mit
natursteinähnlichen Farbtönen.

2.23 Zwischen den Grundstücken sind Zäune mit max. 1,0m 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 2,0m
von Straßenbegrenzungslinie auch als Hofraum und Gemüsegarten.