

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN " R O H R S T E I G E I "

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz	(BBauG)	v. 18.08.1976
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	v. 15.09.1977
Landesbauordnung	(LBO)	v. 20.06.1972

Sämtliche bestehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden aufgehoben.

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 zulässig
 - 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 Oberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BBauG)
nach Planeinzeichnung i.S. § 23 (3) BauNVO
Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (Sichtschutzmauern,
Pergolen usw.) sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude
oder Garage im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche
zulässig.
 - 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Firstrichtung und Gebäudehaupttrichtung parallel zu den eingezeichneten Pfeilrichtungen.
 - 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 GGauG)
 - 1.6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Der Stauraum muß stetig frei (ohne Abschrankung) befahrbar sein.
 - 1.6.2 Stellplätze können im Anschluß an die Verkehrsfläche angelegt werden, sofern andere Festsetzungen dies nicht ausschließen.

- 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG) nach Planeinschrieb
 - 1.7.1 Die Aufteilung der Verkehrsfläche mit den zugehörigen Maßen ist eine generelle, unverbindliche Richtlinie für die Ausführung.
 - 1.7.2 Von den Baugrundstücken dürfen zu den landwirtschaftlichen Wegen keine Zufahrten angelegt werden; bereits bestehende Zufahrten sind zu beseitigen.
 - 1.7.3 Bei Grundstücken, die ohne Schutzstreifen an die Wohnwege angrenzen, muß ein Schutzstreifen mit 0,50 m Breite von feststehenden Einbauten wie Mauer, Pfosten oder Tore freigehalten werden.
- 1.8 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a + b BBauG) zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets.
Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und artverwandten Gehölzen und Sträuchern im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften intensiv zu bepflanzen und zu unterhalten; die bestehende Bepflanzung soll im Bereich der Pflanzbindung erhalten bleiben.
- 1.9 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)
Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen nur soweit genutzt werden, daß die Betriebssicherheit der Anlagen jederzeit gewährleistet ist und die Wartung und Unterhaltung dieser Anlagen jederzeit möglich ist.
- 1.10 Festsetzungen der Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird von den Genehmigungsbehörden im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung nach vorzulegenden Geländeschnitten festgelegt.
Die vorgeschriebenen Erdgeschoßfußbodenhöhen dürfen nur in begründeten Fällen überschritten werden; Unterschreitungen sind unter Berücksichtigung der Kanalanschlußhöhen zulässig.
- 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 111 LBO)
 - 2.1 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO)
 - 2.1.1 Gebäudehöhen
bei $Z = I + D$ darf die Gebäudehöhe 3,50 m,
bei $Z = II (I+U)$ bergseits 3,20 m und talseits 5,60 m
gemessen zwischen der geplanten Geländeoberfläche und dem
Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut nicht überschreiten.
 - 2.1.2 Kniestöcke sind unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe bis max. 0,50 m zulässig.
 - 2.1.3 Dachform und Dachneigung nach Planeinschrieb
Geneigte Dächer sind als Walm- und Satteldächer zulässig,
Pultdächer sind unzulässig.
Bei Garagen, Flachdach mit umlaufendem Gesims in dunklem
Farbton mindestens 0,40 m hoch.
 - 2.1.4 Dachaufbauten sind unzulässig.
 - 2.1.5 Dacheinschnitte dürfen max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche betragen.
 - 2.1.6 Dacheindeckung
bei geneigten Dächern, Ziegel und Asbestzement.
 - 2.1.7 Zusammengebaute Garagen
sind einheitlich in Form und Gestaltung zu erstellen.

- 2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Einfriedungen.
- 2.2.1 Einfriedungen an der Wohnstraße aus Sträuchern und Hecken oder Rasen mit Rabattensteinen max. 10 cm hoch. Zwischen den Grundstücken sind Zäune mit max. 1,0 m Gesamthöhe zugelassen. Einfriedungen zum Außenbereich sind nur innerhalb der anzulegenden Pflanzflächen in Form von weitmaschigen Wildschutzzäunen mit Holzpfeilen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf der Straßenseite (Vorgärten) bzw. auf der Zugangsseite der Gebäude sind als Rasenflächen mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen anzulegen.
- 2.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig und in der Bauvorlage entsprechend darzustellen. Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind einander anzugleichen. Der Höhenausgleich zwischen Nachbargrundstücken hat durch Böschungen zu erfolgen. Stütz- und Sockelmauern sind unzulässig.
- 2.2.3 Müllgefäße sind optisch abgeschlossen auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Aufgestellt:

Ötisheim, den 16.12.1980

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

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

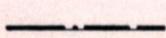
11 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)

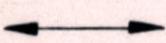
03 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

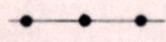
05 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

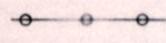
Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baul. Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

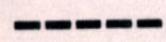
 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

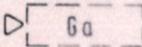
 Gebäudehaupttrichtung - verbindlich

 Abgrenzung verschiedener baul. Nutzungen

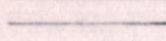
 Sonstige Abgrenzungen

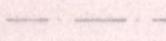
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BBauG)

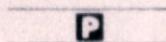
Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BBauG)

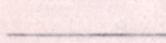
 Garage mit Zufahrt

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

 Gehweg

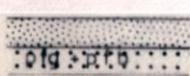
 Fahrbahn

 Parkflächen

 Wohnweg

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

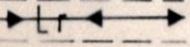
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 (1) 20 BBauG)

 Öffentliche und private Grünfläche
mit Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a + b BBauG)

 Pflanzgebot für Einzelbäume

Flächen für Versorgungsanlagen, mit Leitungsrecht belegte Flächen
(§ 9 (1) 12 + 21 BBauG)

 Umformerstation

 Leitungsrecht

Abkürzungen:	U	Untergeschoß	EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe
	D	Dachgeschoß	VBr.	Visierbruch
	gD	geneigtes Dach	Str.	Straßenhöhe

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

KREIS LUDWIGSBURG

STADT

SACHSENHEIM

STADTTEIL SPIELBERG

BEBAUUNGSPLAN „ROHRSTEIGE I“

BEILAGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

farbig

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß	§ 2	(1) BBauG	am
Bekanntmachung			am
Behördenbeteiligung	§ 2	(5) BBauG	am
Bürgerbeteiligung	§ 2a	(2) BBauG	am
Auslegungsbeschluß	§ 2a	(6) BBauG	am
Bekanntmachung			am
Behördenbenachrichtigung			am
Auslegung	vom	bis	
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen			am
Mitteilung der Ergebnisse			am
Satzungsbeschluß	§ 11	BBauG	am
Genehmigung	§ 11	BBauG	am
Genehmigungserlaß		vom	Nr.
Bekanntmachung	§ 12	BBauG	am

BEURKUNDET

Stadtverwaltung Sachsenheim
den

GEFERTIGT

Ötisheim, den 16.12.1980

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

GENEHMIGT

Landratsamt Ludwigsburg
den