

Der Bebauungsplan wird durch den  
Textteil ergänzt.



ANGEZEIGT:

Böblingen, den 1. MRZ. 1994

BAURECHTSAMT,

GEMEINDE HILDRIZHAUSEN  
KREIS BÖBLINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
"BRÜHL/ELWER ; TEIL II"

LAGEPLAN

M 1:500

GEFERTIGT IM AUFTRAG  
DER GEMEINDE HILDRIZHAUSEN

BÖBLINGEN, DEN 19.04.1993 / 21.09.1993

DIPL.ING. HANS MAYER

BERAT.ING. VBI

GALGENBERGSTR. 1/1

INGENIEURBÜRO

7030 BÖBLINGEN

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS § 2 (1) BauGB UND § 73 LBO DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS HILDRIZHAUSEN VOM. *27.4.1993*.....
- 2. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES  
GEMÄSS § 2 (1) BauGB IM MITTEILUNGSBLATT NR. *21/1993*....
- 3. BÜRGERBETEILIGUNG  
GEMÄSS § 3 BauGB ERFOLGT AM *28.5.1993*
- 4. BETEILIGUNG TRÄGER ÖFF. BELANGE  
GEMÄSS § 4 BauGB ERFOLGT AM *25.5.1993*
- 5. AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS § 3 (2) BauGB DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS HILDRIZHAUSEN VOM *21.9.1993*.....
- 6. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES  
GEMÄSS § 3 (2) BauGB IM MITTEILUNGSBLATT NR. *39*.....  
VOM *1.10.1993*
- 7. AUSLEGUNG  
GEMÄSS § 3 (2) BauGB VOM *11.10.1993* BIS *15.11.1993*
- 8. SATZUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS § 10 BauGB UND § 73 LBO DURCH DEN GEMEINDERAT HILDRIZHAUSEN AM *14.12.1993*.....
- 9. GEMEHMIGUNG/ANZEIGEN  
GEMÄSS § 11 BauGB UND § 73 (5) LBO DURCH DAS LANDRATSAMT BÖBLINGEN MIT ERLASS VOM ..... NR. ....
- 10. ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG UND RECHTSVERBINDLICHKEIT  
GEMÄSS § 12 BauGB IM MITTEILUNGSBLATT NR. .... AB .....

AUSGEFERTIGT:

DIE TEXTLICHEN UND ZEICHNERISCHEN AUSSAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES STIMMEN MIT DEM WILLEN DES GEMEINDERATES HILDRIZHAUSEN, WIE DIESER IM BESCHLUSS VOM *14.12.1993* ZUM AUSDRUCK KOMMT, ÜBEREIN.

HILDRIZHAUSEN, DEN *1.3.1994* .....  
BÜRGERMEISTER

ZUR BEURKUNDUNG

HILDRIZHAUSEN, DEN .....  
BÜRGERMEISTERAMT

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER NUTZUNG	GEBÄUDEHÖHE
GRZ = GRUNDFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	ZUL. DACHNEIGUNG IN °

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

GE

GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,8

GRZ = GRUNDFLÄCHENZAHL

### GEBÄUDEHÖHE

GH max.

GEBÄUDEHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE ÜBER BEZUGSHÖHE (BH)

TH max.

TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE ÜBER BEZUGSHÖHE (BH)

BH 482,40

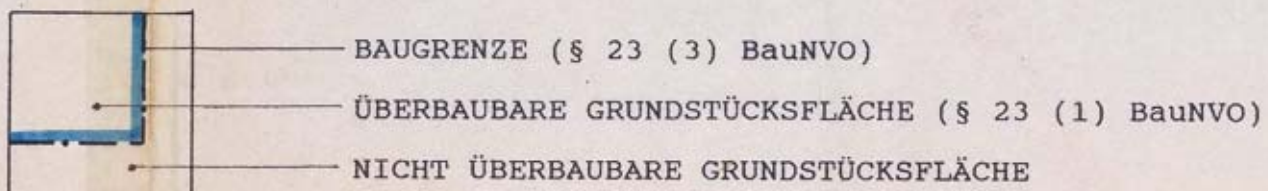
BEZUGSHÖHE BEZOGEN AUF NN

### BAUWEISE (§ 9 (1) BauGB, § 22 BauNVO)

0

OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)

### ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9(1)2 BauGB)



### STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) BauNVO)



AUSRICHTUNG DER AUSSENSEITEN UND DACHFIRSTE DER GEBÄUDEHAUPTKÖRPER

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 (1) 11 BauGB)  
**ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**



MISCHFUNKTIONSFLÄCHEN FÜR FAHREN UND GEHEN



GRÜNFLÄCHEN ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSFLÄCHEN  
(ENTSPR. § 127 (2) 4 BauGB)



PARKIERUNGSFLÄCHEN



FAHRBAHNFLÄCHEN

**FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN, DIE BINDUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN  
UND STRÄUCHERN** (§ 9 (1) 25 BauGB)

PFLANZGEBOT (§ 9 (1) 25a BauGB und § 178 BauGB)

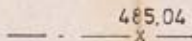


BÄUME (ANPFLANZUNG)



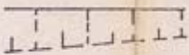
FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT  
FÜR BÄUME UND STRÄUCHER

**HÖHENLAGE DER ANLAGEN** (§ 9 (2) BauGB)

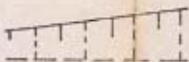


HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN

**FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES  
STRASSENKÖRPERS** (§ 9 (1) 26 BauGB)



ABGRABUNG



AUFSCHÜTTUNG

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES**  
(§ 9 (7) BauGB)



ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN**



GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

DN

DACHNEIGUNG

0° - 25°

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG



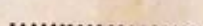
OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN MIT SCHUTZSTREIFEN



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 (1) 10 BauGB)



BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN



ABGRENZUNG VERSCHIEDENER BEZUGSHÖHEN INNERHALB  
EINES GRUNDSTUECKS



FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGS-  
ANLAGEN: ELEKTRIZITÄT

## Bebauungsplan

BRÜHL/ELWER Teil I



ANGEZEIGT:

Böblingen, den 1. MRZ. 1994

BAURECHTSAMT

### TEXTTEIL

#### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) v. 8.12.1986  
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 28.11.1983,  
zuletzt geändert am 17.12.1990  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) v.23.01.1990  
Planzeichenverordnung (PlanzV) v.18.12.1990

1.3 Der Bebauungsplan wird durch beiliegende Längenschnitte öffentlicher Verkehrsflächen ergänzt.

#### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 (1) BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

##### 2.1.1 Gewerbegebiet GE (§8 BauNVO)

Anlagen für sportliche Zwecke nach §8(2)4 BauNVO werden nicht zugelassen (§1(5) BauNVO).  
Vergnügungsstätten nach §8(3)3 BauNVO werden nicht zugelassen (§1(6) BauNVO).  
Für den Personenkreis nach §8(3)1 BauNVO ist nur im Betriebsgebäude ab dem 1.OG je Grundstück ausnahmsweise eine Wohnung zulässig (Grundstücksgröße mindestens 600 qm). Die Wohnung muß dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Selbstständige Wohngebäude sind nicht zugelassen.

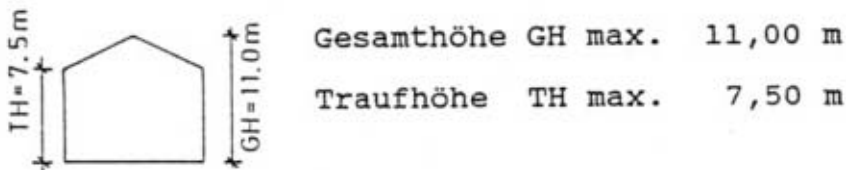
**maß der baulichen Nutzung** (§9(1)1 BauGB und §§16-21 Bau NVO)  
Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen als Obergrenzen.

2.2.1 **Grundflächenzahl** GRZ : GE 0,8

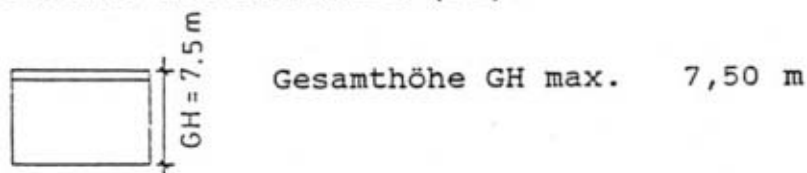
2.2.2 **Gebäudehöhen** (§9(2) BauGB und §16(2) und §18 BauNVO)

Als Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird festgesetzt:

Gebäude mit Satteldach (SD):



Gebäude mit Flachdach (FD):



Die Höhen werden an der Außenwand, ab der festgelegten Bezugshöhe (BH) gemessen. Die Bezugshöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes für die Grundstücke festgelegt.

TH bei SD: Schnitt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

GH bei FD: bis Oberer Abschluß der Wand bzw. Oberkante Attika.

2.3 **Bauweise** (§9 (1) 2 BauGB)

O = offene Bauweise (§22 BauNVO)

2.4 **Stellung der baulichen Anlagen** (§9 (1) 2 BauGB)

Die im Lageplan eingetragene Firstrichtung bzw. Strukturrichtung ist für das Hauptgebäude zwingend einzuhalten.

2.5 **Nebenanlagen** (§14(1) und §23(5) BauNVO)

Nebenanlagen, soweit es Gebäude und bauliche Anlagen (Abstell- und Lagerplätze) sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

**flächen für Garagen und Stellplätze**  
(§9(1)4 BauGB und §§12 und 21a BauNVO)

2.6.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6.2 Garagen die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden und gegenseitig aneinander anschließen müssen gleiche Dachform haben.

2.6.3 Stellplätze in Vorgartenflächen siehe Ziff 3.5.

2.7 **Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke und ihre Nutzung**  
(§9(1)10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 80cm, bezogen auf die im Bereich der Sichtfelder anschließende Oberkante der Fahrverkehrsflächen, nicht überschreiten.

2.8 **Verkehrsflächen** (§9 (1) 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

2.9 **Anpflanzen und Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern**  
(§9 (1) 25 BauGB)

2.9.1 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§9 (1) 25a BauGB)

Für das im Lageplan mit PFG 1 eingetragene Pflanzgebot sind zu verwenden:

Standortgerechtes Feldgehölz, jedoch mit einem Anteil von 25 % Großgehölz.

Die Bepflanzung muß durch Gruppenweise Busch-/ Baumpflanzungen transparent gestaltet werden. Riegelartig abgrenzende Hecken- und Buschpflanzungen sind nicht zulässig.

Für das im Lageplan mit PFG 2 eingetragene Pflanzgebot sind zusätzlich höhere Bäume im Abstand von 15 m anzupflanzen.

Pflanzen siehe Ziff. 2.9.5

Nadelgehölze sind nur als Einzelbäume zulässig.

2.9.2 Die festgesetzten Pflanzgebote sind zu erfüllen:

- auf den Baugrundstücken ein Jahr nach Bezug des Bauvorhabens bzw. Benutzung des Baugrundstücks.

- 2.9.3 Die anzupflanzenden Bäume sind entsprechend §9(1)25b BauGB zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
- 2.9.4 Die im Bebauungsplan eingetragenen Baumstandorte können einer detaillierten Planung der Verkehrsflächengestaltung und der Grundstückszufahrten angepasst werden.
- 2.9.5 Es sind grundsätzlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- Bäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Weißdorn, Rotdorn, Nussbaum.
- Hecken: Haselnuss, Schlehen, Hartriegel, Hainbuche, Liguster, Typische Sträucher und Kletterpflanzen.
- 2.10 *Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers* (§9 (1) 26 BauGB)
- Stützbauwerke für Fahrbahn- und Gehwegbegrenzungssteine, Stützmauern einschließlich deren Fundamente sowie die Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, können auf den Baugrundstücken erstellt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden (siehe auch Hinweis 4.2).
- 2.11 *Führung von Versorgungsleitungen* (§9(1)13 BauGB)
- Siehe Einschriebe im Plan.  
20 KV-Freileitung der EVS mit Maststandort und Schutzstreifen.
- Die Baufreigabe der einzelnen Bauvorhaben, die in den Schutzbereich der vorhandenen Leitung hineinragen, kann erst erfolgen, wenn die Leitung abgebaut bzw. außer Betrieb ist.

### 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§9 (4) BauGB in Verbindung mit §73 LBO)

#### 3.1 *Dachneigung* ( §73 (1) 1 LBO)

Die Gebäude sind mit einer DN von 0 - 25° zu versehen.

#### 3.2 *Dachdeckung* ( §73 (1) 1 LBO)

Satteldächer: Rote bis braune Bedachung oder begrünt.  
Flachdächer : mit Kiesschüttung oder begrünt.



**Aufschüttungen und Abgrabungen**  
(§73 (2) 1 LBO i.V.m. §52 (1) 17 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem vorhandenen Gelände sind bis zu 1,00 m Höhe genehmigungsfrei.

3.4 **Einfriedungen**  
( §73 (2) 1 LBO i.V.m. §52 (1) 28a LBO)

Zulässig sind offene Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen bzw. entlang der Feldwege 1784/1 und 1645 ist mit Einfriedungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis 1,0 m Höhe als Grenzbauung zulässig. Bei höheren Einfriedungen ist um das Maß des Übersteigens ein Grenzabstand einzuhalten. (Beispiel: bei  $H = 1.80 \text{ m}$  ==> Grenzabstand 0,80 m).

3.5 **Vorgartenflächen / nicht überbaubare Flächen / Stellplätze**

Die Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind als Grün- und Pflanzflächen zu gestalten.

Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen ist als Ausnahme unter folgenden Voraussetzungen möglich:

3.5.1 Auf der Hälfte der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Straße. Auf der anderen Hälfte der an die Straße angrenzenden Fläche muß eine Abtrennung von der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen 1 m breiten Pflanzstreifen erfolgen.

3.5.2 In den Pflanzgebotsflächen können Einzelstellplätze zugelassen werden. Die Befestigung ist wasserdurchlässig (Rasenpflaster) auszuführen.

4. **HINWEISE**

4.1 **Grundwasser**

4.1.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. §37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4.1.2 Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### *Schutz des Mutterbodens*

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

#### 4.3 *Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder*

Die Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung und Kennzeichnungen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sind entsprechend §126 (1) 1 BauGB von den Eigentümern auf ihren Grundstücken zu dulden.

#### 4.4 *Bodenfunde - Denkmalpflege*

Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Funde, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde anzuzeigen (§20 DSCHG).

#### 4.5 *Entwässerungseinrichtungen*

Die Entwässerungsleitungen müssen als dichte Rohrleitungen ausgebildet werden. Sie sind vor Inbetriebnahme einer Prüfung auf Wasserdichtheit nach DIN 4033 zu unterziehen. Hoftöpfe und Kontrollschächte sowie ggf. Entwässerungsrinnen aus Betonfertigteilen sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

#### 4.6 *Geologie*

Im größten Teil des Plangebiets besteht der felsige Untergrund aus dunkelgrauen Kalk- und Tonsteinen des Schwarzen Juras alpha-3.

Die Festgesteine werden von steinigem Hanglehm und Verwitterungsschluff überlagert, der durch Verwitterung der oben genannten Gesteine entstand. Dieser Verwitterungshorizont besteht aus stark tonigem Schluff mit eingelagerten Kalkstein- und Sandsteinbrocken. Seine Mächtigkeit beträgt an der Gottlieb-Daimler-Straße über 2 m.

Der Verwitterungshorizont ist örtlich stark durchfeuchtet, er kann deshalb bei größerer Mächtigkeit zu Rutschungen neigen, wobei besonders die Stabilität bergseitiger Baugrubenwände gefährdet ist.

Im gesamten Gebiet muß im Hanglehm mit Schrumpf- und Quellvorgängen bei wechselnder Durchfeuchtung gerechnet werden, die Fundamentsohlen der Bauwerke sollten daher tiefer als 1,8 m u. G. liegen.

Bei Baugruben, die in Fels einschneiden, ist das Aushubmaterial meist der Bodenklasse 6 ("leicht lösbarer Fels" der DIN 18 300) zuzuordnen.

Im Schwarzjura ist mit Schichtgrundwasser zu rechnen. Besonders hohe Grundwasserstände werden im südlichen Bereich entlang des Erlachgrabens erwartet.

bearbeiter

ipl. Ing. Hans Mayer  
Berat. Ing. VBI Ingenieurbüro Galgenbergstr. 1/1  
7030 Böblingen

7030 Böblingen, den 19. April 1993 / 21. September 1993

.....  
Mayer

Aufgestellt:

Gemeinde Hildrizhausen

Hildrizhausen, den 21. 9. 1993 .....

.....  
Zimmermann,  
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Hildrizhausen, den 18. 3. 1994 .....

.....  
Zimmermann, Bürgermeister