

Gemeinde

Hildrighausen

Landkreis Böblingen

Bebauungsplan

Ortskern

23. 10. 90 / 27. 4. 93 / 12. 10. 93

Städtebauliche Planung:

Ulrich Collmer
Freier Architekt + Stadtplaner
71116 Gärtringen, Achalmstr. 34
Tel. 07034/21498 Fax 07034/26499

Gärtringen, den 12.10.1993

u. Collmer

Als Entwurf

Lt. Bekanntmachung vom 2.7.1993
Öffentlich ausgelegt vom 12.7.1993 bis 16.8.1993
§ 3 (2) 1 BauGB

Als Satzung

Vom Gemeinderat beschlossen am 12.10.1993
Niederschrift
§ 10 BauGB

Angezeigt

dem Landratsamt Böblingen am 8.11.1993
§ 11 BauGB und § 73 LBO

Bestätigung

Die am 12.10.1993 erlassene Satzung
wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB)

Böblingen, den 24. 11. 1993

Landratsamt
gez.

In Kraft getreten am 10.12.1993
lt. Bekanntmachung vom 10.12.1993

Öffentlich ausgelegt § 12 BauGB

Rechtsgrundlagen BauNVO v. 23.1.90, LBO v. 28.11.83
BauGB v. 1.7.87 mit erfolgten Änderungen
in der jeweils gültigen Fassung



GENEHMIGT:

BÖBLINGEN- 24. NOV. 1993

BAUBECHTIGT:

Ausgefertigt:
Hildrizhausen, 10.12.1993
Hömann
Hömann
1. Stellvert. Bürgermeister

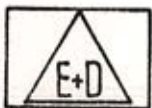
Zeichenerklärung

MD

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

0.4

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)



Bauweise (§ 9 (1) 1b BauGB)
offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

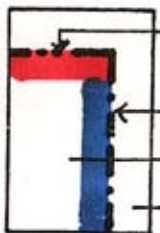
b_{1, 2}

besondere Bauweise (s. Textteil)

SD

Dachform Satteldach

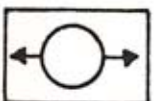
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baulinie



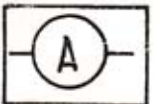
Baugrenze

überbaubar

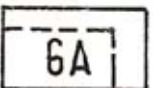
nicht überbaubar



Hauptfirstrichtung zwingend



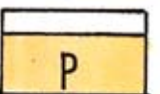
Kennzeichnung der unterschiedlichen Nutzungsart



Fläche für Garagen



Straßenflächen einschl. zugehöriger Gehwege



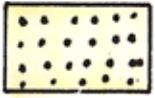
Öffentliche Parkplätze



Öffentliche Fußwege



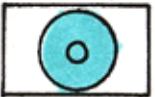
Mischverkehrsfläche



Öffentliche Grünflächen



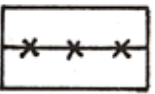
Baumerhaltungs- und Baumpflanzgebot



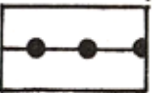
Baumpflanzgebot



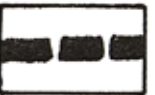
Trafostation



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textteil

1 Allgemeine Angaben

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

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB u. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

2.1.1 Dorfgebiet (MD § 5)

2.1.3 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 1 Wohneinheit je 140 qm Grundstücksfläche begrenzt.

2.2 Bauweisen (§ 9 (2) BauGB und § 22 BauNVO)

2.2.1 Besondere Bauweise (b 1)

Geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Fläche.

2.2.2 Besondere Bauweise (b 2)

Aus städtebaulichen Gründen sind Gebäude ohne oder mit geringem Abstand gem. LBO zulässig, sofern dies der festgesetzten Baugrenze nicht entgegensteht. Dabei sind Fensteröffnungen möglich, wenn Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

2.2.3 Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Gesetzliche Grenz- und Gebäudeabstände.

2.2.4 Bei Grenzgaragen wird abweichende Bauweise festgesetzt.

a) Giebelstellung an der Grenze:

Wandlänge max. 6,00 m

Traufhöhe max. 2,75 m

Firsthöhe max. 5,50 m

b) Traufstellung an der Grenze:

Wandlänge max. 7,50 m

Traufhöhe max. 2,75 m

Firsthöhe max. 5,50 m

2.3 Nebenanlagen und Garagen sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen und zu Öffnungen in Nachbargebäuden nach Ziff. 2.2.2 ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird.

2.4 Tiefgaragen sind unter dem festgelegten Gelände zu errichten.

2.5 Bepflanzung (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die Bepflanzung wird durch Planeintragungen festgesetzt.

2.5.1 Baumpflanzgebot entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Die Bäume sind an den im Lageplan eingezeichneten Stellen als hochwachsende Einzelbäume (Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Als Baumarten kommen wahlweise z.B. Ahorn, Linde, Eiche, Kastanie, Ulme, Akazie, Esche und Obstbäume, auch in Zierformen, in Frage.



2.5.2 Baumpflanz- und Baumerhaltungsgebot (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im gekennzeichneten Bereich bestehenden Bäume sind dauernd zu unterhalten. Bei Abgang muß Ersatz gepflanzt werden. Der Bereich muß durch ortstypische Baumarten (vorwiegend Obstbäume) zu einem raumwirksamen Baumgürtel um den historischen Ortskern ergänzt werden.

Festlegung: pro 100 qm Bereichsfläche 1 Neupflanzung
oder 1 bestehender Baum

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)

3.1 Äußere Gestaltung

3.1.1 Gebäudehöhen (Traufhöhen) s. Planeintrag

Definition: Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf das festgelegte, vermittelte Gelände bzw. Straße. Bei Straßenangrenzung Bezug = Straße,
bei Hintergebäuden Bezug = Gelände.

Die Gebäudehöhen (Traufhöhen) können auf 1/3 der Länge einer Traufseite um 10 % überschritten werden.

3.1.2 Dachgestaltung

Sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Garagen ist nur Satteldach (SD) zulässig.

Dachneigung: s. Planeintrag

3.1.3 Dachdeckung: Farbe rot bis dunkelbraun

3.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) mit max. Länge 2,50 m, gesamt max. 1/2 der Dachlänge.

Abstand zum Giebelmind. 1,20 m, untereinander mind. 1,20 m. Die maximale Höhe der Gauben darf, gemessen vom Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims (Traufe) 1,50 m nicht überschreiten. Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muß mindestens 1,00 m, senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen.

3.2 Einfriedungen

Gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie gegenüber Privatgrundstücken sind nur offene, max. 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig.

3.3 Auffüllungen und Abgrabungen

Maximal 1 m zulässig (Bezug bestehendes Gelände).

3.4 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

4 Gestaltungs- und sonstige Hinweise

4.1 Als Anlage zum Bebauungsplan wird ein Gestaltungsplan gefertigt. Der Plan ist nicht gesetzlicher Bestandteil der Bebauungsplanung, kann und soll jedoch bei Fragen der äußeren Gestaltung zu Rate gezogen werden.

4.2 Für das Plangebiet wurde eine Freiflächenplanung erarbeitet, die die Gestaltung der öffentlichen Freiflächen festgelegt hat.

Den Angrenzern wird empfohlen, die für sie betreffende Gestaltung hinsichtlich Materialwahl, Farbe und Bepflanzung mitzutragen und auf eigenem Grundstück weiterzuverwenden.

4.3 Stellplätze pro Wohneinheit = 1,5 Stellplätze

4.4 Archäologische Denkmalpflege










Im Bereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Die Meldepflicht ist nach § 20 (1) Denkmalschutzgesetz unerläßlich. Der Fund bzw. die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesamt für Denkmalpflege einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Ordnungswidrigkeiten werden nach § 33 (1b und 2) DSchG geahndet.

4.5 Lärmschutzvorkehrungen

Da vermutlich entlang der Ehninger Straße sowie entlang der L 1184 die zulässigen Richtwerte für Verkehrslärm-Immissionen überschritten sind, wird empfohlen, daß im Bereich dieser Straßen bei der Bebauung Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm, Immissionen (z.B. Schallschutzfenster, besondere Grundrißanordnung) getroffen werden.

4.6 Gründung

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bebauungsplanbereich Bachablagerungen vorhanden sein können, die bei der Gründung zu erhöhten Aufwendungen führen können.

Baufenster	Bauweise	GRZ	max. Geb. breite	max. Traufhöhe	Mind. Tr. höhe
(A)		0.4	10.50 m	5.30 m	
(B)	b ₂	0.4	10.50 m	5.30 m	
(C)		0.6	10.50 m	5.30 m	
(D)	b ₂	0.6	10.50 m	5.30 m	
(E)		0.4	10.50 m	6.30 m	5.30 m
(F)	b ₂	0.4	10.50 m	6.30 m	5.30 m
(G)		0.6	10.50 m	6.30 m	5.30 m
(H)	b ₂	0.6	10.50 m	6.30 m	5.30 m
(J)	b ₁	0.6	10.50 m	6.80 m	5.30 m
(K)		0.4	10.50 m	7.50 m	5.30 m
(L)		0.6	10.50 m	7.50 m	6.30 m
(M)	b ₂	0.4	10.50 m	7.50 m	6.30 m
(N)	b ₂	0.6	10.50 m	7.50 m	6.30 m
(O)	b ₁	0.6	10.50 m	7.50 m	6.30 m
(P)		0.4	11.50 m	7.50 m	6.30 m
(Q)		0.6	11.50 m	6.80 m	6.30 m
(R)	b ₂	0.4	11.50 m	7.50 m	6.30 m
(S)	b ₂	0.6	11.50 m	7.50 m	6.30 m
(T)	b ₁	0.4	11.50 m	7.50 m	6.30 m
(U)	b ₁	0.6	11.50 m	7.50 m	6.30 m
(V)		0.4	11.50 m	8.00 m	6.30 m
(W)	b ₂	0.6	11.50 m	8.00 m	6.30 m
(X)	b ₁	0.6	11.50 m	8.00 m	6.30 m

Art der baulichen Nutzung = Dorfgebiet (§5 BauNVO)
 Dachform Wohngebäude = Satteldach 47-52°
 Dachform Ga. + Neb.gcb. = Satteldach 30-47°