

Kreis: Böblingen
Gemeinde: Hildrizhausen
Gemarkung: Hildrizhausen

BEBAUUNGSPLAN

„Vorderer Berg II“

Maßstab: 1:500

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß: (§ 2 Abs. 1 BauGB)

vom 7. Mai 1996

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 13. September 1996

Beteiligung der Bürger: (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Unterrichtung und Anhörung vom 20. September bis 4. Oktober 1996 und am 19. September 1996

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: (§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom 18. 10. 1996 bis 28. 11. 1996

Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen am 9. Oktober 1996

Öffentlich ausgelegt vom 28. Oktober bis 28. November 1996

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 18. Oktober 1996

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 74 LBO)

vom Gemeinderat beschlossen am 04. März 1997

Anzeige (§ 11 BauGB) beim Landratsamt

Vorlagebericht vom 18.03.1997

In Kraft getreten: (§ 12 BauGB)

durch amtliche Bekanntmachung der Anzeige

im Nachrichtenblatt am 25.04.1997

Gefertigt:

Hildrizhausen, den

Dipl.-Ing. Andreas Müller

Vermessungsreferendar beim

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg

Ausgefertigt:

Der Verfahrensverlauf entspricht den Verfahrensvermerken. Dieser Lageplan mit Textteil war Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Hildrizhausen, 23. APR. 1997

Bürgermeister



ANGEZEIGT:

Böblingen, den 10. APR. 1997

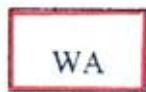
Landratsamt

Aufgestellt:

Hildrizhausen, den

ZEICHENERKLÄRUNG

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)

TH Traufhöhe als Höchstmaß (bezogen auf NN)

FH Firsthöhe als Höchstmaß (bezogen auf NN)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)


 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, z.B. verschiedene Firstrichtungen


 Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)


Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

 nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)


 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

 nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

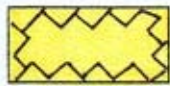
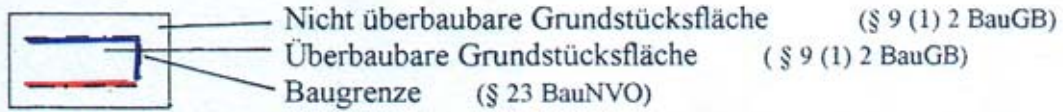
Dachform (§ 74 (1) 1 LBO)

SD 33°- 40° Satteldach, hier z.B. 33° - 40° Sparrenneigung

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

 Firstrichtung zwingend

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

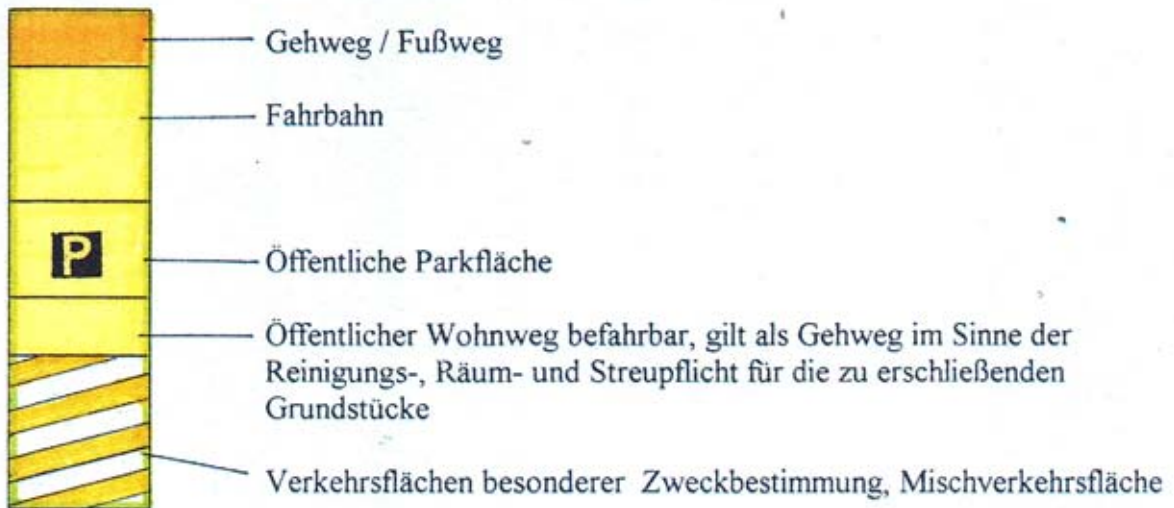


Sichtfeld, siehe Textteil Nr. 8



Schutzstreifen, siehe Textteil Nr. 8

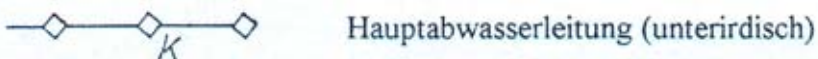
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Pflanzgebot für Einzelbäume, siehe Textteil Nr. 12.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 (7) BauGB)

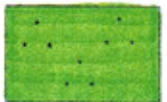


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



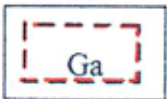
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 4 BauGB, sowie alle nicht bezeichneten Grünflächen



Parkanlage

Flächen für Garagen und Stellplätze

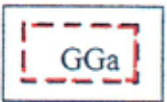
(§ 9 (1) 4 BauGB)



Garagen und Stellplätze (St)

Flächen für Gemeinschaftsgaragen

(§ 9 (1) 22 BauGB)



Gemeinschaftsgaragen

Allgemeine Planzeichen

496,50

festgelegte Höhe über NN

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
GRZ	-----
Bauweise	Dachform (DF) Dachneigung (DN)

Nutzungsschablonen

◇ A =	WA	siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen
	0,4	-----
	△ E	DF: SD DN: 33° - 40°

◇ B =	WA	siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen
	0,4	-----
	△ E,D	DF: SD DN: 33° - 40°

◇ C =	WA	siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen
	0,4	-----
	△ H	DF: SD DN: 33° - 40°

◇ D =	WA	siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen
	0,4	-----
	o	DF: SD DN: 33° - 40°

◇ E =	WA	siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen
	0,4	-----
	a	DF: SD DN: 33° - 40°



zum Bebauungsplan „Vorderer Berg II“ vom 09.10.1996

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle anderen Vorschriften außer Kraft.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - die Landesbauordnung (LBO) vom 8. August 1995
- mit den jeweils gültigen Änderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Nutzungen nach § 4 BauNVO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche (§ 19 BauNVO)

siehe Eintrag in der Nutzungsschablone

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und 18 BauNVO)

2.2.1 Traufhöhen (TH)

siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen

Die Traufhöhen sind als Höchstmaße (Höhe über NN) begrenzt.

2.2.2 Firsthöhen (FH)

siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen

Die Firsthöhen sind als Höchstmaße (Höhe über NN) festgelegt.



ANGEZEIGT:

Böblingen, den 10. APR. 1997

BAURECHTSAMT

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- o** = offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- a** = abweichende Bauweise; die Gebäude müssen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden. (§ 22 Abs. 4 BauNVO), (siehe Planeintrag)
- E** = innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zugelassen. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E,D** = innerhalb der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- H** = innerhalb der offenen Bauweise sind nur Hausgruppen zugelassen. (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(entsprechend Festlegung im Lageplan)

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) ist für den Hauptbaukörper verbindlich.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit es Gebäude sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit Ausnahme von Gewächshäusern und Geschirrhütten in einer Größe bis zu 20 cbm umbauter Raum.

Hundezwinger und Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und überdeckte Stellplätze sind im Baugebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders festgelegten Flächen zulässig.

Stellplätze sind im Vorgartenbereich zur Straße bzw. zum Gehweg hin bis maximal der halben Grundstücksbreite zulässig. Dies gilt nicht, wenn die Grundstücksbreite geringer als 10 m ist.

Die Zufahrt ist auf dem Grundstück zu entwässern.

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Sichtfelder:** Die als Sichtfelder für den fließenden Verkehr ausgewiesenen Grundstücksflächen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (wie Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung, Benutzung als Stellplatz etc.) mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Schutzstreifen:** Die als Schutzstreifen für Stromleitungen ausgewiesenen Flächen sind auf Dauer von Bebauung freizuhalten.
Ausnahmsweise können Garagen oder Stellplätze zugelassen werden, sofern sie folgende Bedingungen erfüllen:
- Garagen mit Flachdach: mindestens 5m senkrechter Abstand zur Leitung
Garagen mit Satteldach mit einer Dachneigung $> 15^\circ$: mindestens 3m senkrechter Abstand zur Leitung

9. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(siehe Festlegung im Lageplan)

Mischverkehrsflächen: Die festgelegten Mischverkehrsflächen dienen dem Anlieger- und Fußgängerverkehr und können zur optischen Gliederung mit unterschiedlichen Belägen und Bepflanzungen gestaltet werden.

Von der im Lageplan dargestellten Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßnahmen sowie den ausgewiesenen Bäume in den Verkehrsflächen kann abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

10.1 Öffentliche Grünflächen

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage anzulegen und zu nutzen. Sie dient als Ausgleichsfläche im Rahmen der §§ 8 und 8a BNatSchG.

11. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 74 Nr. 1 LBO) **und**

Höhenlage der Baugrundstücke und Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über dem bestehenden Gelände mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs aufgefüllt werden.

Dieses aufgefüllte Gelände ist gegen das angrenzende bestehende Gelände sowie die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke mit flachen Böschungen (max. 1:3) anzuschütten.

12. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

12.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebote für Einzelbäume: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf gegenüber der Darstellung im Lageplan um bis zu 2m abweichen.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind (Straßenböschungen), können auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgelegt, so gilt ein, die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1,5m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich topographischer Unebenheiten.

Stützfundamente, die zum Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform, Dachneigung (DF, DN)

entsprechend Eintrag im Lageplan

1.1.1 Hauptgebäude

SD = Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° - 40° zulässig.

1.1.2 Garagen

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25° oder mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

Bei Garagen, deren Wandflächen an eine öffentliche Fläche grenzt, ist ein Abstand von 0,5 m zur Grenze einzuhalten.

1.2 Dacheindeckung

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist eine kleinteilige Deckung (u.a. Ziegelerdeckung, Betondachstein) zugelassen.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind bis zu einer Fläche von höchstens 2/3 der dazugehörigen Dachfläche zulässig.

Grasdächer sind zulässig.

1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen nur in einer Reihe der Dachfläche und nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.

1.3.1 Dachaufbauten

Dachgauben sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachlänge betragen; bei Reihenhäusern höchstens 50% der dazugehörigen Dachlänge.
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,5 m betragen
- die Oberkante der Dachgaube muß vertikal gemessen mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen

1.3.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte darf höchstens 1/3 der dazugehörigen Dachfläche betragen
- der Abstand der Dacheinschnitte von der Giebelseite (Ortgang) muß mindestens 1,0 m betragen
- die Brüstungen der Dacheinschnitte sind in gleicher Neigung und gleichem Material wie das Dach auszuführen, sofern nicht ein Balkon vorgelagert ist

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Fassadengestaltung

Die Außenwände sind, soweit sie in Mauerwerk hergestellt sind, zu verputzen. Andere Verkleidungen sind ebenfalls zulässig. Sockelflächen dürfen auch mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden.

Die Verkleidung der Außenflächen mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zugelassen.

2.2 Doppelhäuser, Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial, Farbe der Dacheindeckung und Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zugelassen.

4. Anzahl und Gestaltung der Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei einer ungeraden Anzahl der Wohnungen wird die Zahl der herzustellenden Stellplätze aufgerundet.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf höchstens 0,8 m betragen.

Für Einfriedungen entlang der Feldwege gelten folgende Bestimmungen:

- feste Einfriedungen (Zäune) sind um 0,5 m zurückzusetzen
- Hecken dürfen auf der Grundstücksgrenze gepflanzt werden

6. Vorgärten

Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Tatsachen bekannt, die eine Kennzeichnung erfordern.

IV. Hinweise

1. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

2. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird verwiesen.

3. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

4. Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen und die Arbeit im betroffenen Bereich einzustellen.

6. Untergrund

Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Tonsteinen mit Sandsteinbänken, über denen toniger Verwitterungslehm lagert. Dieser Lehm neigt bei wechselnder Durchfeuchtung zum Quellen und Schrumpfen. Die Fundamentsohlen der Neubauten sollten daher tiefer als 1,5 m u. G. liegen.

In Baugruben, die in felsige Gesteine einschneiden, wird voraussichtlich leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 67 und 7 nach DIN 18 300 auftreten. Aus klüftigen Sandsteinbänken kann Schichtgrundwasser in die Baugruben einfließen.