


GEMEINDE HILDRIZHAUSEN
LANDKREIS BÖBLINGEN
BEBAUUNGSPLAN „VORDERER BERG“
TEIL I

LAGEPLAN M-1:500

GEFERTIGT IM AUFTRAG DER
GEMEINDE HILDRIZHAUSEN
BÖBLINGEN, DEN 22.10.1984
DIPL.ING. HANS MAYER
BERATENDER INGENIEUR VBI
GALGENBERGSTRASSE 1/1
7030 BÖBLINGEN
TEL. 07031/22 40 61

AUFGESTELLT
HILDRIZHAUSEN, DEN 22.10.1984


Bürgermeister

TEXT TEIL

BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND GESONDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
IM ERGÄNZUNG ZUR PLANZEICHNUNG.

ZUM BEBAUUNGSPLAN GEHÖREN DIE LÄNGENSCHNITTE UND REGELQUERSCHNITTE DER
ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN VOM 22.10.1984.

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINDERAT HAT GEMÄSS § 2 (1) BBAUG AM 17. JULI 1984
DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DIESER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 20. JULI 1984 ORTSÜBLICH
BEKANNTGEMACHT.

2. DIE BÜRGERBETEILIGUNG ERFOLGTE GEMÄSS § 2a BBAUG IN DER ZEIT
VOM 20. JULI 1984 BIS 14. SEPT. 1984

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 2a (6) BBAUG
DER GEMEINDERAT HAT AM 23. OKT. 1984 DIE AUSLEGUNG DIESES BE-
BAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN.

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF MIT BEGRÜNDUNG WURDE IN DER ZEIT
VOM 5. NOV. 1984 BIS 7. DEZ. 1984 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG WURDEN AM 26. OKT. 1984 ORTSÜBLICH
BEKANNTGEMACHT.

4. DER GEMEINDERAT HAT GEMÄSS § 10 BBAUG AM 5. FEBR. 1985 DIESEN
BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

5. DIESE BEBAUUNGSPLAN WURDE GEMÄSS § 11 BBAUG VOM LANDRATSAMT
BÜBLINGEN MIT ERLASS VOM 27. 6. 1985 NR. 40-621.41 GENEHMIGT.

6. DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS § 12 BBAUG
AM 12. Juli 1985 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

MIT DIESER BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH.



GENEHMIGT:

BÜBLINGEN 27. JUNI 1985

BAURECHTSAMT

Kandl

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBAUG)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)

MI MISCHGEBIET (§ 6 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBAUG)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 17 (4) BAUNVO)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND) (§ 17 (4) BAUNVO)

0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BAUNVO)

08 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BAUNVO)

BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BBAUG, 22 BAUNVO)

0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BAUNVO)

a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 (4) BAUNVO)


▶ GRENZBAU ZWINGEND AUF DER BEZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSSEITE

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BAUNVO)


D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BAUNVO)

ED NUR EINZEL- U: DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 (2) BAUNVO)

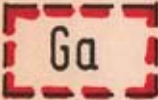
ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 2 BBAUG § 23 BAUNVO)


 BAUGRENZE (§ 23 (3) BAUNVO)


STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BBAUG)

 FIRSTRICHTUNG DER GEBÄUDEHAUPTKÖRPER

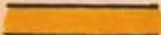
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN
(§ 9 (1) 4 u. 11 BBAUG)

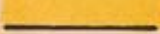
 FLÄCHEN FÜR GARAGEN

 GARAGEN IN U.G. BZW. UNTER GELÄNDE


 UND DEREN EIN- UND AUSFAHRTEN


ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BBAUG)

 GEHWEGFLÄCHEN

 FAHRBAHNFLÄCHEN

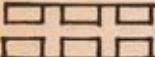
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BBAUG)

 ÖFFENTLICHE PARKIERUNGSFLÄCHEN

 VERKEHRSBERUHIgte BEREICHE


VB
#48951 HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN (VISIERBRUCH)

MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BBAUG)

 LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE HILDRIZHAUSEN

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 12 BBAUG)

 UMSPANNSTATION

 KABELVERTEILSCHRÄNKE

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BBAUG)



SPIELPLATZ

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BBAUG)

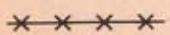


KLEINKRONIGE EINHEIMISCHE LAUBBÄUME

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN



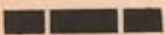
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(ART UND MASS) § 16 (5) BAUNVO



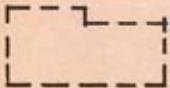
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

SD 33°

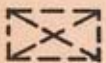
DACHFORM: SATTELDACH, ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG



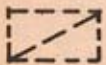
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BBAUG)



GEBÄUDESTELLUNG, UNVERBINDLICH



GARAGE, ALS RICHTLINIE UNVERBINDLICH



STELLPLATZ, ALS RICHTLINIE UNVERBINDLICH

330/4

FLURSTÜCKSNUMMERN

Bebauungsplan "Vorderer Berg Teil I"

Textliche Festsetzungen in Ergänzung zur Planzeichnung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG i.d.F. vom 18.08.1976 BGBl. I S. 2256) mit Änderungen der Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949 in Verbindung mit §§ 1-27 der BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1973) werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BBauG, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

In Anwendung von § 1 (6) 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Plans.

1.2 Mischgebiet (Mi) § 6 BauNVO

In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) 5. 6. 7 BauNVO nicht zulässig.

In Anwendung von § 1 (6) 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen soweit es sich um Gebäude handelt sind entsprechend § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Der § 14 (2) BauNVO wird hierdurch nicht eingeschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BBauG und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächen (GFZ) entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan.

2.2 Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen (oberhalb der Geländeoberfläche) werden auf die zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 21a (4) 3 BauNVO nicht angerechnet.

2.3 Zuschlag für Tiefgaragen im Sinne von § 20 BauNVO

Die zulässige Geschoßfläche im Sinne § 20 BauNVO kann ausnahmsweise für Baugrundstücke, auf denen eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen festgesetzt ist, bis zu 20 % der festgesetzten GFZ um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO)

- 2.4 Gemäß § 4 (4) BauNVO sind für die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung mit WA Z = I festgesetzten Bereichen nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG und § 22 BauNVO)
- 3.1 Als abweichende Bauweise (a) wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, daß die Gebäude zwingend auf der im Lageplan gekennzeichneten Grundstücksseite errichtet werden müssen.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
- Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragenen Firstrichtungen festgelegt.
5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 und 22 BBauG)
- 5.1 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Zahl der Stellplätze (§ 39 LBO und GaVO) Hinweis:
Bei Einfamilienhäusern mit einer Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze, bei Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen und bei sonstigen Wohngebäuden sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze zu schaffen und zu benutzen.
- 5.3 Über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkplätze und Verkehrsgrünflächen sind keine Grundstückszufahrten zulässig.
- 5.4 Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m haben.
- 5.5 Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Garagentoren ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- 5.6 Garagen in Untergeschossen bzw. unter der Geländeoberfläche sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.7 Ein- und Ausfahrten der Garagen im U.G. bzw. unter Geländeoberfläche sind nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.
6. Verkehrsflächen (§ 9 (11) BBauG)
- 6.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen und der Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BBauG)
- Verkehrsberuhigter Bereich -
(§ 16 (1) St. U. G. i. V. mit § 42 (4a) StVO)
entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan.
- 6.3 Hinweis:
Die Bergstrasse mit anschließendem FW Nr. 475/1, die Zeppelinstrasse sowie der öffentliche Verkehrsbereich entlang der Nordgrenze des Bebauungsplans (ehemaliger FW Nr. 419) sind für den landw. Verkehr in und von den angrenzenden Fluren nutzbar.
7. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)
- 7.1 Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Hildrizhausen zu belasten.

8. Pflanzgebote/Pflanzbindungen Hinweis:

(§ 9 (1) 25 a,b)

- 8.1 Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote sollten erfüllt werden:
- a) auf öffentl. Straßenflächen bei Straßenausbau.
 - b) auf privaten Bauflächen spätestens 1 Jahr nach Bauabnahme.
- 8.2 Die Lage der Pflanzgebote für Bäume kann als Ausnahme notwendigen Ein- und Ausfahrten angepaßt werden.
- 8.3 Bei den Pflanzgeboten für Bäume sind nur heimische kleinkronige Laubbäume zulässig.
- 8.4 Die laut Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume sollten erhalten und bei Abgang neu gepflanzt werden.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BBauG)

- 9.1 Die zur Herstellung des Höhenausgleiches zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Baugrundstücken erforderlichen Abgrabungen und Auffüllungen (Böschungen) werden auf den Baugrundstücken angelegt. Sie sind nicht Bestandteil der Verkehrsflächen.
- 9.2 Soweit durch die Planzeichnung nicht anderes festgesetzt ist, gilt daher ein die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) begleitender 1,5 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen.
- 9.3 Soweit die Böschungsbreite (horizontale Entfernung zwischen der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und dem Schnittpunkt der Böschung mit dem bestehenden Gelände) 2 m übersteigt, können die Eigentümer der Baugrundstücke auf ihre Kosten zur Verkürzung der Böschungsbreite Stützmauern errichten, die nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen sind und die nicht höher als 1 m sein dürfen.
- 9.4 Die zur Abgrenzung von öffentlichen Verkehrsflächen zu privaten Grundstücken erforderlich werdenden Rabattenplatten oder Pflasterstreifen und deren Stützfundamente sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

10. Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)

- 10.1 Die Ergeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude darf max. 0,30 m über folgenden Bezugspunkten liegen:
- a) für talseits der Straße liegende Gebäude:
 - höchster Punkt der öffentlichen Verkehrsflächen in bezug auf die angrenzenden Gebäudewände
 - b) für bergseitig der Straße liegende Gebäude:
 - höchster Punkt an der bergseitigen Gebäudewand und dem vorhandenen natürlichen Gelände.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 werden folgende Festsetzungen getroffen:

11. Gebäude

11.1 Dachgestalt (§ 73 (1) 1 LBO)

Es wird folgende Dachform und Dachneigung entsprechend Planeinschrieb festgesetzt:

SD = Satteldach mit einer Dachneigung von 33°

11.2 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,5 m² zulässig. Bei Dachflächenfenstern sind von den Giebelwänden Mindestabstände von 1,5 m einzuhalten.

11.3 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Dabei ist von der seitlichen Giebelwand ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

11.4 Dachdeckung

Die Dächer sind mit braunem bis naturrotem Material zu decken.

11.5 Traufhöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) betragen max. über der festgesetzten Erdgeschoß-Fußboden-Höhe auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge bei

Z = I : 3,70 m
Z = II : 6,20 m

12. Garagen (§ 73 (1) 1 und § 73 (1) 7 LBO)

12.1 Garagen über der Geländeoberfläche sind baulich mit dem Hauptbaukörper zu verbinden, sofern in der Planzeichnung keine abweichende Festsetzung bezüglich der Flächen für Garagen getroffen werden.

12.2 Freistehende Einzel- und Reihengaragen können ausnahmsweise mit Flachdach zugelassen werden.

12.3 Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) über der festgelegten Garagenbodenhöhe betragen max. 3,0 m. Bei freistehenden Flachdachgaragen darf die Höhe bis Oberkante Dachrand 3,0 m nicht überschreiten.

13 Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

13.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedigungen nur als Zäune zulässig, welche mit Büschen hinterzupflanzen sind.

13.2 Sämtliche Einfriedigungen in den Zonen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Bebauung (Vorgärten) dürfen max. 1 m, in den übrigen Bereichen max. 1,5 m hoch sein.

Hinweis:

Die öffentliche Verkehrsfläche ist von den Pflanzungen freizuhalten.

Bei Einfriedigungen und Bepflanzungen entlang des landwirtsch. genutzten Grundstück Parz. Nr. 320, sind die Bestimmungen nach dem Nachbarrechtsgesetz für außerhalb geschlossener Wohnbezirke einzuhalten.

- 13.3 Als Sichtschutzeinrichtungen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m sind zulässig:
- a) Hecken
 - b) naturbelassenes oder braun imprägniertes Holz in waagrechten oder senkrechten Strukturen

Diese Sichtschutzeinrichtungen dürfen,- wobei zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten ist - folgende Längen nicht überschreiten:

- 8 m entlang einer Grundstücksseite und insgesamt 14 m.

14 Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

- 14.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis max. 0,5 m² Größe und max. 1,5 m über der festgelegten EFH am Gebäude in Form von Schriften oder flach an den Wänden angebrachten Tafeln zulässig.

- 14.2 Leuchtschriften und Leuchttafeln sind ausnahmsweise zulässig.

15 Außenantennen (§ 73 (1) 3 LBO)

- 15.1 Je Gebäude ist eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

16 Niederspannungsfreileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

- 16.1 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

17 Straßenbeleuchtung

Die Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung sowie die Kabelverteilerschränke (KVS) sind entsprechend § 126 (1) BBauG von den Eigentümern auf ihren Grundstücken zu dulden.

18 Bestehende Bebauungspläne oder Bauvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche genehmigte Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Aufgestellt ; Böblingen, 22. Oktober 1984

DIPL. ING. HANS MAYER
Beratender Ingenieur VdI
Ingenieurbüro für Straßen- und Wasserbau
7030 Böblingen, Galgenbergstr. 7, Tel. 22 931

