

Kreis: Böblingen  
Gemeinde: Hildrizhausen  
Gemarkung: Hildrizhausen

# BEBAUUNGSPLAN

## VORDERES HÄLDLE

Maßstab: 1:500

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß: (§ 2 Abs 1 Bau BG)

vom 17.12.1996

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 20.12.1996

Beteiligung der Bürger: (§ 3 Abs. 1 Bau BG)

Unterrichtung und Anhörung vom 06.01.97 bis 17.01.97

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

vom 30.12.96 bis 31.01.97

Als Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen am 04.03.97

Öffentlich ausgelegt vom 17.03.97 bis 18.04.97

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung am 07.03.97

Als Satzung (§ 10 BauGB und § 74 LBO)

vom Gemeinderat beschlossen am 16.09.97

Anzeige (§ 11 Bau GB) beim Landratsamt Böblingen

Vorlagebericht vom 22.03.97

In Kraft getreten: (§ 12 BauGB)

durch amtliche Bekanntmachung der Anzeige  
im Nachrichtenblatt am 17.10.1997

Gefertigt:

Hildrizhausen, den 13. 6. 97

Gemeinde  
Hildrizhausen

Ausgefertigt:

ANGEZEIGT:

Böblingen, den 29. SEP. 1997

BAURECHTSAMT

Aufgestellt:

Hildrizhausen, den 03. JUNI 1997



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

Hildrizhausen 13. OKT. 1997 Bürgermeister



# ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 Bau GB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 Bau GB)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), (§ 19 Bau NVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß bezogen auf NN

TH Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf NN

Bauweise (§ 9(1) 2 Bau GB)

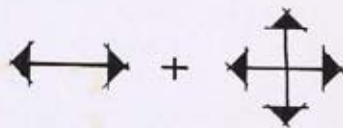
a abweichende Bauweise (§ 22 (4) Bau NVO)

## Dachform

(§ 74(1) 1 LBO)

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

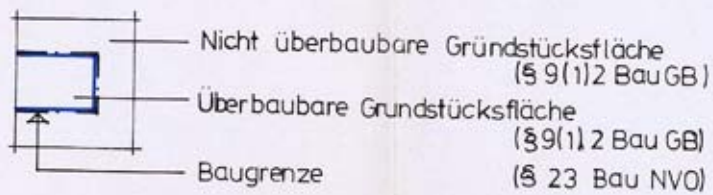
## Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) 2 BauGB)



Firstrichtung zwingend

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9(1) 2 BauGB)



## Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Allgemeine Planzeichen

496,50

Festgelegte Höhe über NN

## Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
G R Z	_____
Bauweise	Dachform (DF) Dachneigung (DN)

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



Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Anpflanzung von durchgehenden Hecken ist nicht zugelassen.



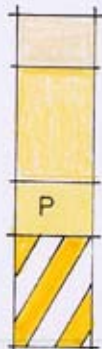
Pflanzgebot für Einzelbäume, siehe Textteil Nr. 12.1

## Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



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

## Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Gehweg / Fußweg

Fahrbahn

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,  
Mischverkehrsfläche



Textteil zum Bebauungsplan „Vorderes Häldle“

Böblingen, den 29. SEP. 1997

BAURECHTSAMT

zum Bebauungsplan „**Vorderes Häldle**“ vom 03.06.1997

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 (WA) (§ 4 BauNVO)

Die als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 Bau NVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### **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.

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

- a = abweichende Bauweise ( § 22 Abs. 4 BauNVO)  
Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO) ab, als die Gebäudelänge auf maximal 18m begrenzt ist.

### **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** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

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. Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen ist im Baugebiet „Vorderes Häldle“ die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Gebäude begrenzt, in Doppelhäusern auf 2 Wohnungen pro Haushälfte.

### **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 kann abgewichen werden, wenn dies mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist.

## **10. Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

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

### **10.1 Pflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### a) 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 3m abweichen.

#### b) Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg: Ortsrandgestaltung

Die Fläche ist mit Gehölten ( Sträucher und Bäume) lückig zu bepflanzen und zu erhalten.

Die Anpflanzung durchgehender Hecken ist unzulässig.

## **11. 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. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)

### **1. Gestaltungsvorschriften**

#### **1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

##### **1.1.1 Dachgestaltung**

#### **a) Dachform, Dachneigung (DF, DN)**

entsprechend Eintrag im Lageplan

##### **Hauptgebäude**

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



## **Garagen**

Garagen, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 20° 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.

### **b) Dacheindeckung**

Bei Satteldächern und geneigten Dachflächen ist nur Ziegeldeckung sowie Betondachstein zugelassen.

Die Installation von Systemen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind bis zu einer Fläche von höchstens 2/3 der dazugehörigen Dachfläche zulässig.

Grasdächer sind zulässig.

### **c) Dachaufbauten, Dacheinschnitte**

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

#### **Dachaufbauten**

Dachgauben sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe aller Dachaufbauten einer Gebäudeseite darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- ihre Breite darf höchstens 2,5 m betragen.
- 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

#### **Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte und Dachaufbauten darf höchstens 40 % der dazugehörenden 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

### **1.1.2 Fassadengestaltung**

Die Außenwände sind, soweit sie in Mauerwerk hergestellt sind, zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Sockelflächen dürfen auch mit Naturstein verkleidet oder in Sichtbeton hergestellt werden.

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

### **1.1.3 Gestaltung der Stellplätze** (§ 74 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 2 Nr.2 LBO)

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

## **1.2 Werbeanlagen ( § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

## **1.3 Einfriedungen ( § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens 0,8 m über der Verkehrsfläche betragen.

Für Einfriedungen entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten folgende Bestimmungen:

- feste Einfriedungen (Zäune) sind um 0,5 m zurückzusetzen

## **2. Stellplatzverpflichtung ( § 74 Abs. 2 LBO )**

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird dahingehend festgelegt, daß ihre Anzahl auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht wird.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzzahl ergibt, ist aufzurunden.

## **3. Ökologische Vorschriften ( § 74 Abs. 3 LBO)**

### **3.1 Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke und Gebäude**

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub darf die Geländeoberfläche der Baugrundstücke für die Verwendung des Aushubmaterials bis zu einer Höhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden.

Dieses aufgeschüttete künftige Gelände ist an die Höhenlage der Nachbargrundstücke und die Verkehrsflächen mit flachen Böschungen anzugleichen.

## **4. Ordnungswidrigkeiten ( § 74 Abs. 3 LBO)**

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ( § 74 LBO ) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt.

## **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**

Im Plangebiet folgen unter geringmächtigem Verwitterungslehm Sandsteinbänke mit Tonsteinzwischenlagen des Unterjura (Angulatensandstein).

In Baugruben, die in den Fels einschneiden, wird voraussichtlich leicht und schwer lösbarer Fels der Klassen 6 und 7 nach DIN 18 300 angetroffen.

Aus klüftigen Sandsteinbänken kann Schichtgrundwasser in die Baugruben einfließen. Wegen der Kuppenlage des Gebiets sind nur geringe Wassermengen zu erwarten.

### **7. Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

### **8. Dachflächenwasser**

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen.