

GEMEINDE HILDRIZHAUSEN
KREIS BÖBLINGEN

BEBAUUNGSPLAN ROHRÄCKER SÜD Lageplan 1:500

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Dipl. Ing. H.J. KLEMM
7000 STUTTGART (Kaltental)
Triberger Straße 19 Tel. 0711/671661

STRASSENPLANUNG:

Ing. Büro G. MAYER
7030 BÖBLINGEN
Galgenbergstraße 1 Tel. 07031/21209

FERTIGUNG DER PLANUNTERLAGE
(§ 1 Planzeichenverordnung)
und Ausarbeitung des
BEBAUUNGSPLANES

VERMESSUNGSBÜRO WALTER HEINRICH
7033 HERRENBERG
Alzentalstraße 5 Tel. 07032/6164

HERRENBERG, DEN 8.12.1975



Heinrich

ALS ENTWURF

LT. BEKANNTMACHUNG VOM
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM
§ 2 (6) BBauG

ALS SATZUNG

VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM
§ 10 BBauG

GENEHMIGT

VOM LANDRATSAMT BÖBLINGEN
MIT ERLASS VOM NR.

IN KRAFT GETRETEN

AM

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

LT. BEKANNTMACHUNG VOM
§ 12 BBauG VOM

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Zugrunde gelegt wurde die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 und die Landesbauordnung (LBO) 1972.
- 1.2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.
- 1.3. Dem Bebauungsplan liegen Lageplan und Längenschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) bei. Sie sind Bestandteil dieser Satzung.

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

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO);
Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 4 (4) BauNVO).

GEb - Beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 (4) BauNVO)
Ausnahmen gem. § 8 (3) 1 BauNVO sind zugelassen.
In dem gem. § 8 (4) BauNVO beschränktem Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Betriebe i.S.v. § 6 (1) BauNVO zulässig.

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 a BBauG)

GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO); entsprechend Planeinschrieben, jedoch höchstens entsprechend der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

GFZ - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO); entsprechend Planeinschrieben, jedoch höchstens entsprechend der im Plan ausgewiesenen Grundstücksflächen i.V. mit der zulässigen Geschosszahl.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 (4) LBO)
entsprechend Planeinschrieben i.V.m. 3.1. Gebäudehöhen.

2.4. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG)

Im gesamten Geltungsbereich gilt offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).

2.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 b BBauG)

First- bzw. Strukturrichtung wie im Plan eingezeichnet.

2.6. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind im WA in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, sofern die Nebenanlagen als Gebäude angesehen werden können. Ausnahmen gem. § 14 (2) BauNVO sind zugelassen.

2.7. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1 e BBauG)

2.7.1. Garagen sind im WA in die Hauptgebäude einzubeziehen und unter das Hauptdach zu legen, sofern nicht gesonderte Flächen für Garagen im Plan ausgewiesen sind. Ausnahmsweise sind Einzelgaragen mit Flachdach zugelassen, soweit sie nicht an das Hauptgebäude angebaut sind.

2.7.2. Freistehende Garagen sind mit einem neigungslosen Flachdach zu versehen und dürfen eine Höhe bis OK-Dachrand von 2,70 m nicht überschreiten.

2.7.3. Zwischen Verkehrsflächenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

2.7.4. Garagen als Grenzbauten sind vom Nachbarn auf eine Länge von max. 8,00 m zu dulden.

2.7.5. Je Einfamilienhaus sind mind. 2, je Wohneinheit mind. 1,5 Garagen bzw. Kfz.-Stellplätze herzustellen.

2.7.6. Notwendige Stellplätze sind nur in unmittelbarem Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

2.8. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 (1) 2 BBauG)

Innerhalb der Sichtfelder sind sichtbehindernde Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante zulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

3.1. Gebäudehöhen (§ 111 (1) 1 LBO i.V.m. § 9 (1) 1 d BBauG) Über festgesetzte Bezugshöhen

3.1.1. Sämtliche angeführten Höhenmaße sind auf die Bezugshöhe des jew. Gebäudes zu beziehen. Als Bezugshöhe gilt der höchste Punkt des Straßenabschnittes dem das Gebäude zugeordnet ist.

3.1.2. Traufhöhen (OK-Dachrinne bzw. Dachrand)

Für WA gilt: bei Z = I auf mind. 2/3 der Gebäudelänge max. 3,30 m.
bei Z = II auf mind. 2/3 der Gebäudelänge max. 6,00 m.

Für GEB gilt: bei Z = II max. 8,00 m für gewerbliche Gebäude mit Flachdach bis 7°

Für alle Gebäude, die Überwiegend Wohnzwecken dienen und die weitgehend vom gewerblichen Gebäude abgesetzt sind oder ganz freistehen, sind die Angaben für WA gleichermaßen gültig.
(bei Flach- und Satteldach)

3.2. Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Wohngebäuden bis max. 0,50 m einschließlich Schwelle zugelassen.

3.3. Dachform (§ 111 (1) LBO)

3.3.1. Für WA gilt: Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern 28° zu versehen (Ausnahme freistehende Garagen s. 2.7.2.)

Für GEB gilt: Die gewerblichen Gebäude sind mit Flachdächern max. 7° zu versehen. Für freistehende oder weitgehend von den gewerblichen Gebäuden gelöste Wohngebäude kann wahlweise Flachdach oder Satteldach mit 28° Dachneigung vorgesehen werden.

3.3.2. Dachaufbauten bzw. Einschnitte

Für alle mit Satteldach 28° versehenen Wohngebäuden gilt: Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dacheinschnitte bis auf eine Länge von max. 1/3 der Gebäudelänge, sowie Dachflächenfenster sind zugelassen. Für alle gewerblichen Gebäude gilt:

Dachaufbauten sind zugelassen, soweit sie durch den Nutzungszweck des Gebäudes bedingt sind (Aufzugsschächte, Oberlichter u.ä.).

Für die mit Flachdach versehenen Wohngebäude im GEB gilt:

Dachaufbauten sind nur soweit zulässig, als sie für die Funktion der Gebäude notwendig sind, (z.B. Oberlichter, Oberlichtkuppeln o.ä.)

3.4. Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO)

3.4.1. Die Farben benachbarter Gebäude sind aufeinander abzustimmen.

3.4.2. Satteldächer sind mit dunkelfarbiger Dachdeckung auszuführen.

3.4.3. Flachdächer sind mit Kiesschüttung zu versehen.

Sichtbar bleibende Papp- oder Blechabdeckungen sind nicht zulässig. Flachdächer bis 7° für Gebäude im GEB können mit dunkelfarbiger Dachdeckung versehen werden.

3.5. Einfriedigungen (§ 111 (1) 4 LBO)

3.5.1. Für WA gilt: Es sind nur lebenden Einfriedigungen (Hecken) und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdraht- u. Naturholzzäune bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Für GEB gilt: Zwischen den Grundstücken, sowie gegen öffentliche Flächen sind Drahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig, die auf mindestens 50% ihrer jeweiligen Seitenlänge mit Sträuchern zu kaschieren sind.

3.6. Außenanlagen (§ 9 (1) 15 u. 16 BBauG)

3.6.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen im WA sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

3.6.2. Im WA sind Sichtschutzwände, die im Material auf die Umgebung abzustimmen sind, bis max. 4,00 m Seitenlänge und max. 1,80 m Höhe zulässig, ebenso Pergolen o.ä.. Kleingebäude aller Art (Holzschuppen o.ä.) sind nicht zulässig.

3.6.3. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 (2) LBO i.V.m. § 89 (1) 23LBO) über 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem best. Gelände sind genehmigungspflichtig. Die Gestaltung ist stets im Einvernehmen mit dem jeweiligen Nachbarn vorzunehmen.

3.6.4. Für GEB gilt: Die Zufahrten zu den Grundstücken sollen so knapp wie möglich gehalten werden, die verbleibenden Flächen gegen das WA sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

3.7. Freileitungen sind nicht zulässig (§ 111 (1) 4 LBO)

Sämtliche Starkstrom- Licht- u. Schwachstromleitungen sind zu verkabeln.

BEZEICHNERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 a BBauG)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GE_b

Gewerbegebiet (beschränkt); (§ 8 (4) BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 a BBauG)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze); (§ 18 BauNVO i.V.m.§ 2 (4) LBO)
hier z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4

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

0,8

Geschossflächenzahl; GFZ (§ 20 BauNVO) hier z.B. 0,8

8m

Maximale Traufhöhe; hier z.B. 8,00 m

• — •

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)

x — x

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

BAUWEISE (§ 9 (1) 1 b BBauG)

o

Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

DACHFORM (§ 111 (1) LBO)

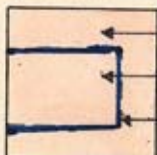
7°FD

Flachdach; hier z.B. 7°

28°SD

Satteldach; hier z.B. 28°

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSPFLÄCHEN



Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 b BBauG)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 1 b BBauG)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1 b BBauG)

↔

Firstrichtung; zwingend

↙

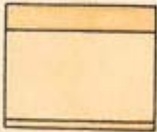
Strukturrichtung; zwingend

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 2 BauG)



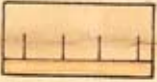
Sichtfeld s. Textteil 2.8.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)



Gehweg
Fahrbahn
Sicherheitsstreifen

ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 4 BBauG)



~~Fur- und Anfahrtsverbot~~

GRÜNFLÄCHEN



Spielplatz (§ 9 (1) 8 BBauG)

RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (5) BBauG)

