

GEMEINDE HILDRIZHAUSEN  
KREIS BÖBLINGEN

# BEBAUUNGSPLAN ROHRÄCKER WEST Lageplan 1:500

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Dipl. Ing. H.J. KLEMM  
7000 STUTTGART 80 (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  
BEBAUUNGSPLANS

VERMESSUNGSBÜRO WALTER HEINRICH  
7035 HERRENBERG  
Alzentalstraße 5 Tel. 07032/6164

HERRENBERG, DEN 28.11.1975



*Heinrich*

ALS ENTWURF

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

ALS SATZUNG

VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM  
§ 10 BBauG 13.4.76

GENEHMIGT

VOM LANDRATSAMT BÖBLINGEN  
MIT ERLASS VOM NR.

IN KRAFT GETRETEN

AM

ÖFFENTLICH AUSGELEGT

LT. BEKANNTMACHUNG VOM  
§ 12 BBauG VOM BIS

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) 1a BBauG)

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

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 Geschossezahl.

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) 1 b 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 in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, sofern die Nebenanlagen als Gebäude anzusehen sind.

Ausnahmen gem. § 14 (2) BauNVO sind zugelassen.

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

2.7.1. Garagen sind 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. 8,00m zu dulden.

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

2.7.6. Nowendige 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)

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.

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. Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern 28° zu versehen (Ausnahme freistehende Garagen s. 2.7.2)

#### 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.

#### 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.

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

3.5.1. Es sind nur lebende Einfriedigungen (Hecken) und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdraht- u. Naturholzzäune bis 0,80 m Höhe zugelassen.

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

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

3.6.2. Sichtschutzwände, die im Material auf die Umgebung abzustimmen sind, 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 zugelassen.

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

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

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

# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

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

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

## BAUWEISE (§ 9 (1) 1 b BBauG)



Offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)



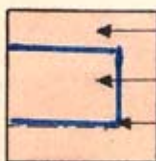
Nur Hausgruppen zulässig (§ 22(2) BauNVO)

## DACHFORM (§ 111 (1) LBO)

28°SD

Satteldach; hier z.B. 28°

## ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



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

## FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) 1 e + (1) 12 BBauG u. § 12 BauNVO)

Ga

Einzelgaragen

GGa

Gemeinschaftsgaragen

## VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 2 BBauG)



Sichtfeld; s. Textteil 2.8.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 3 BBauG)



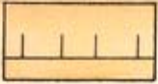
Gehweg

Fahrbahn

Sicherheitsstreifen

Öffentliche Parkflächen

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



Zu- u. Ausfahrtsverbot

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 5 BBauG)



Trafostation

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

