

# Bebauungsplan

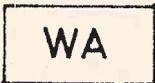
# Baisinger Steig

## LAGEPLAN

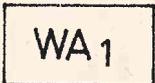
## M = 1:500

### ZEICHENERKLÄRUNG:

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

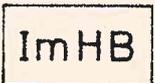


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

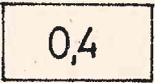


Allgemeines Wohngebiet (§ 4(4) BauNVO)  
Max. 2 Wohnungen

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



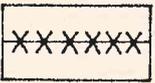
Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)  
1 Vollgeschoss mit Höhenbeschränkung (§ 73(1)7 LBO)



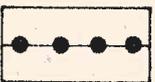
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

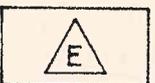


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16(5) BauNVO)

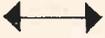
Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)



Offene Bauweise  
Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)



Offene Bauweise  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)

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

Firstrichtung zwingend

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

Baugrenze (§ 23(1) BauNVO)

Dachform (§ 73 LBO)

SD 30°

Satteldach 30° Neigung

Ga

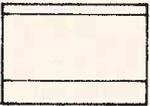
Flächen für Garagen (§ 9(1)4 BauGB)

St

Flächen für Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB)

GGa

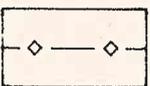
Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9(1)22 BauGB)

Verkehrflächen (§ 9(1)11 BauGB)Schutzstreifen  
Fahrbahn  
GehwegVersorgungsflächen (§ 9(1)12 BauGB)

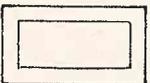
Umspannstation



Flächen für Aufschüttungen (§ 9(1)17 + (6) BauGB)

Hauptwasserleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

Wasserleitung NW 200 der Gäuwasserversorgung (wird verlegt)

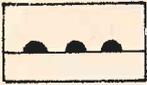
Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

Private Grünfläche

Leistungsrecht (§ 9(1)21 BauGB)

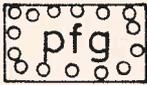
Leistungsrecht für Gäuwasserversorgung

Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9(1)4 + 11 BauGB)

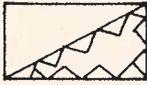


Ein- und Ausfahrtsverbot

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



Pflanzgebot für Sträucher, s. Textt. 1.9.3.



Sichtfeld (§ 9(1)10 BauGB), s. Textt. 1.7.



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

I. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

II. Rechtsgrundlagen

Maßgebend für diesen Bebauungsplan sind

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977, zuletzt geändert am 19.12.1986.
3. Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985.

III. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.  
Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO sind nicht zulässig.  
In den mit WA1 bezeichneten Bereichen sind gemäß § 4(4) BauNVO max. 2 Wohnungen zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.  
Die Festsetzungen gelten als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche.

1.3. Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

1. Offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO), Einzel- oder Doppelhäuser gem. Planeinschrieben.
2. Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)  
Als abweichende Bauweise gilt hier eine Kettenhausbebauung.  
Dabei sind die Gebäude so aneinanderzuketten, daß eingeschossige Zwischenbauten (Garagen mit Satteldach und einer Mindestbreite von 3,0 m) die Verbindung zum Nachbargebäude herstellen. Für die Hauptbaukörper ist einseitiger Grenzbau (Ostgrenze) vorgeschrieben. Der Dachüberstand von 0,25 m an der Grenze ist vom Nachbarn zu dulden.

1.4. Größe der Baugrundstücke (§ 9(1)3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke muß mindestens 2,5 a betragen.

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

Die angegebenen Firstrichtungen für Wohngebäude sind zwingend. Nebenfirste bis zu 50% der Hauptfirstrichtung sind zulässig.  
Garagen die aneinander grenzen müssen die gleiche Dachform und Neigung haben. Bei Satteldach ist die angegebene Firstrichtung einzuhalten.

1.6. Flächen für Garagen (§ 9(1)4 BauGB)

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen oder den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.  
Der Abstand zur Straßengrenze muß mindestens 5,0 m betragen (Stauraum).

1.7. Von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücke und ihre Nutzung (§ 9(1)10 BauGB)

Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

1.8. Verkehrsflächen (§ 9(1)11 + (2) BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

### 1.9. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 (1)25 BauGB)

1. Bestehende Bäume sollen, soweit es die Bebauung ermöglicht, erhalten und gepflegt werden.
2. Sind keine Bäume vorhanden, so ist pro Grundstück mindestens 1 halb- bzw. hochstämmiger Obstbaum oder Laub-, Zierbaum zu pflanzen und zu pflegen.
3. Die im Bebauungsplan mit pfg bezeichneten Pflanzgebote sind mit Büschen, Sträuchern zu bepflanzen, die einen vorhandenen Zaun zur Landschaft hin verdecken. Zulässig sind Heckenkirsche, Schlehe, Zierjohannisbeere, Zwergweide, Schneebeere, Weigelie, Hartriegel, Sanddorn, Liguster, Holunder oder Schneeball.
4. Dem Baugesuch ist ein Pflanzplan beizufügen.  
Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtes wird hingewiesen.

### 1.10. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9(1)26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang den Grundstücksgrenzen in einer Breite von 0,25 m erforderlich und zu dulden, ebenso erforderliche Böschungen und Stützmauern.  
Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 73 LBO)

### 2.1. Dachform (§ 73(1) LBO)

Wohngebäude: Satteldach 30°

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie 1/2 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und von den Giebelseiten mindestens 2 m Abstand haben.

Garagen: Satteldach 30° oder Flachdach

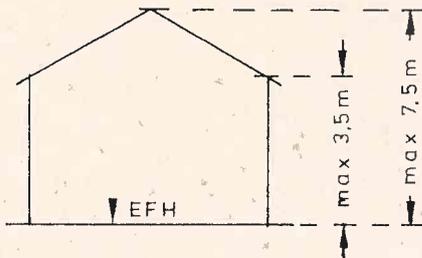
### 2.2. Dachdeckung (§ 73(1)1 LBO)

Satteldach: Rot- bis rothbraune Ziegeldeckung oder Betondachsteine

Flachdach: Kiesschüttung oder Begrünung

### 2.3. Gebäudehöhen (§ 73(1)7 LBO)

Traufhöhe max. 3,5 m, Firsthöhe max. 7,5 m  
gemessen von der genehmigten Erdgeschossfußbodenhöhe.



### 2.4. Niederspannungsfreileitungen (§ 73(1)4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

### 2.5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 73(1)5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

### 2.6. Stützmauern (§ 73(1)5 LBO)

Stützmauern sind nicht zulässig. Ausnahmeweise können Stützmauern im Bereich von Straßeneinschnitten zugelassen werden. Ihre Höhe wird begrenzt auf die Höhe der Abgrabung, jedoch max. 0,8 m.

### 2.7. Einfriedigungen (§ 73(1)5 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedigungen und darin einbezogene Maschen- oder Knüpfdrachzäune bis max. 1,0 m Höhe zulässig (Einschränkung s. 1.7.).

3. Hinweise (§ 9(4) BauGB)

3.1. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (6) BauGB)

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III B.

3.2. Hauptwasserleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

Im südlichen Bereich des Baugebietes befindet sich eine Wasserleitung (NW 200) der Gäuwasserversorgung. Die Leitung wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes verlegt. Baufreigaben können erst erteilt werden, wenn die neue Leitung in Betrieb genommen ist.

- BEBAUUNGSPLANENTWURF
- AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
- ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

VERMESSUNGSBÜRO  
 HEINRICH + GILLICH  
 ALZENTALSTRASSE 5  
 7033 HERRENBERG  
 TEL.: 07032 / 6164

Herrenberg, den 05.05.1988



*Gillich*

VERFAHRENSVERMERKE

ENTWURF

Aufstellungsbeschluß (§ 2(1) BauGB)	vom .....
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2(1) BauGB)	vom .....
Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB)	am .....
Zustimmung zum Entwurf	am .....
Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)	vom .....bis.....

SATZUNG

Gemeinderatsbeschluß (§ 10 BauGB)	vom .....
-----------------------------------	-----------

GENEHMIGUNG

Erlaß des.....	vom 12.8.88
----------------	-------------