KREIS LUDWIGSBURG
GEMEINDE HESSIGHEIM

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " VIERZEHN - MORGEN - ÄCKER - NUSSÄCKER "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.

2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.

3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.6.1977 und vom 12.2.1980.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

a) Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 - 15 BauNVO)

MD (§ 5 BauNVO) Dorfgebiet

MD/e Dorfgebiet / eingeschränkt
(MD/e § 5 BauNVO i.V. m. § 1 (5) BauNVO)
zulässig sind § 5 (2) BauNVO :

Ziff.1 Wirtschaftsstellen land-und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude;
Ziff. 2 Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen;
Ziff. 3 sonstige Wohngebäude;
Ziff. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse;
Ziff. 5 Einzelhandelsbetriebe;
Ziff. 6 Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienen;
Ziff. 7 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
Ziff. 9 Gartenbaubetriebe;

ausgenommen sind / (nicht zulässig)
Nutzungen nach :

§ 5 (2) Ziff. 1 Großviehhaltung und Intensivtierhaltung,
§ 5 (2) Ziff. 5 Schank-u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 5 (2) Ziff. 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
§ 5 (2) Ziff.10 Tankstellen

Mi/e (§ 6 BauNVO) Mischgebiet / eingeschränkt

zulässig sind : § 6 (2) BauNVO

Ziff. 1 Wohngebäude,
Ziff. 2 Geschäfts- u. Bürogebäude,
Ziff. 3 Einzelhandelsbetriebe,
Ziff. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
Ziff. 6 Gartenbaubetriebe,

ausgenommen sind / (nicht zulässig)
Nutzungen nach :

§ 6 (2) Ziff. 3 Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 6 (2) Ziff. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
§ 6 (2) Ziff. 7 Tankstellen.

Baugrundstück für Gemeinbedarf (Kindergarten)
(§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)

b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze) - nach Eintrag im Lageplan -
(§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
III (H+D)	0,4	0,8
II (Höchstgr.)	0,4	0,8
(II) (zwingend)	0,4	0,8
Baugrundst.f.Gemeinbedarf (Kindergart.)	0,4	0,8

c) Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)
c 1) Hauptgebäude - nach Eintrag im Lageplan -
c 2) Reine Wirtschaftsgebäude, Nebenerwerbsgebäude und Reine Werkstätten max. III (H+D)

1.2 BAUWEISE - nach Eintrag im Lageplan -
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)

1.21 Offene Bauweise

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

1.31 Hauptgebäude

Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen bzw. wahlweise parallel zu den eingetragenen Richtungskreuzen.

1.32 Garagen

Garagen sind so zu placieren, dass sich vor der Garage im Einfahrtsbereich ein 5,00 m tiefer Stauraum ergibt.

1.4 GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch auf der unüberbaubaren Fläche zulässig.

1.5 NEBENANLAGEN (Nebenerwerbsgebäude)
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind bei Einhaltung des Grenzabstands auf der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den für Nebenanlagen besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.6 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)
(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.7 ANSCHLUSSBESCHRÄNKUNG
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

aus den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind keine Zufahrten und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

1.8 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON
(Betonfuss) (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

" Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. " (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattplatten).

1.9 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
- Kinderspielplatz -

1.10 PFLANZZWANG
(§ 9 (1) Nr.25 a BBauG)

1.111 Pflanzgebot " Einzelbäume im Strassenbereich "

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte sind bindend, können jedoch aus funktionellen Gründen (Zufahrten, Zuwegen seitlich beidseitig um bis zu 3,0 m verschoben werden).
Die Pflanzflächen sind im Wurzelbereich so auszubilden, dass pro Baum mind. ein Wurzelraum von 2 cbm gewährleistet ist.
Vorgeschlagene Baumarten :

a) Nutzbäume wie Kirsch, -Apfel und Birnbäume.

b) Scheinakazie (Robinia Pseudoacacia " Mono Phylla "

1.112 Pflanzgebot " Randbepflanzung gegen Rebflur "

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern locker (keine Schnitthecke) oder mit Obstbäumen wie Kirschen, Äpfel und Birnen zu bepflanzen.
Die zu verwendenden Gehölze dürfen nicht landschaftsfremd wirken.
Bei einer Strauchbepflanzung werden nachfolgend aufgeführten Arten dieser Forderung gerecht, zum Beispiel :

Acer campestre	(Feldahorn)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hundsrose)
Viburnum lantana	(Schneeball)

1.113 " Vorgartenfläche " Rand gegen Ottmarsheimer Str. (südl. Str.B)

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit Obsthochstammbäumen im Abstand von mindestens 10 m zu bepflanzen.

1.114 Anpflanzen, Pflege u. Unterhaltung

Das Anpflanzen, die Pflege und Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

1.12 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)
Transformatorenstation
Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost

1.13 SICHTFLÄCHEN (öffentl. Flächen)
(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die im Lageplan angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung freizuhalten. Sichtbehindernd ist eine Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 111 (1) Nr. 1 u. Nr. 8 LBO)

2.11 Dachform
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

a) Hauptgebäude :	nachEintrag im Lageplan
b) Reine Wirtschaftsgebäude, Reine Werkstätten u.Nebenerwerbsgebäude	Satteldach, Flachdach u. Pultdach

2.12 Dachneigung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

a) Hauptgebäude :	30 - 40°
b) Reine Wirtschafts-Nebenerwerbsgebäude u.Reine Werkstätten	0° - 30°

2.13 Dachdeckung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

2.131 Satteldach / Pultdach

zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder braunen Farbtönen zulässig. (Ausnahmen von Solarenergieanlagen und Dachflächenfenster) - sonst keine Festsetzung -

2.14 Dachaufbauten
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

a) Satteldächer

bei Z = II (H+D) zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Von der Giebelseite ist ein Abstand mit mindestens 2,0 m einzuhalten.
Länge des Dachaufbaus bei Einzelhäusern insgesamt max. 4,0 m
Länge des Dachaufbaus bei Doppelhäusern 40% der Gebäudelänge insges. max. 5,0 m. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

bei Z = II nicht zulässig.

2.15 Gebäudehöhen (bezogen auf das Gelände)
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Sofern keine Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt, ist die Gebäudehöhe bezogen auf die natürliche im Mittel gemessene Geländeoberfläche an der Bergseite, gemessen am Hausgrund bis Beginn des Dachraums. (Unterkante Sparren)

2.151 Hauptgebäude (Höchstgrenze)

Z I+D	4,30 m
Z II	6,00 m

2.152 Reine Wirtschaftsgebäude, Nebenerwerbsgebäude u. Reine Werkstätten (Höchstgrenze)

Z I u. Z I+D = 4,0 m

2.16 Gebäudehöhen (bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe)

Bei festgesetzter Erdgeschoßfußbodenhöhe bezieht sich die Gebäudehöhe auf die " EFH " und wird am Hausgrund bis zum Beginn des Dachraums (Unterkante Sparren) gemessen.

2.161 Hauptgebäude (Höchstgrenze)

Z I+D	= 4,0 m
Z II	= 5,7 m

2.162 Reine Wirtschaftsgebäude, Nebenerwerbsgebäude und Reine Werkstätten (Höchstgrenze)

Z I+Z I+D = 3,7 m

2.17 Firstrichtung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
Bei Satteldächer parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen bzw. wahlweise parallel zu den eingetragenen Richtungskreuzen.

2.18 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

Sofern Eintrag im Lageplan ist die eingetragene Höhe nach oben bindend, nach unten (niederer) kann abgewichen werden.

2.2 VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

Die der Versorgung dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 AUSSENANTENNEN
(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

Aussenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist.

2.4 WERBEANLAGEN
(§ 17 LBO)

Innerhalb eines Streifens von 20,0 m längs der Kreisstrasse, gemessen vom äusseren Rand der befestigten Fahrbahn dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Leuchtreklamen, in einer Entfernung bis zu 20,0 m von der Kreisstrasse auch keine unbeleuchteten Werbeanlagen erstellt werden. Im weiteren Bereich sind Leuchtreklamen nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird.

3. HINWEIS

3.1 Hinweis zur Gestaltung der Wohnstrassen
(W. Str. D - N)

Bei diesem Ausbaugrad der verkehrlichen Erschliessung muss gewährleistet sein, dass Fussgänger und Kfz.-Anliegerverkehr eine gemeinsame Verkehrsfläche benutzen.

Keine höhenmässige Absetzung des Fussgängers durch Hochbord oder Niederbord, da die Verhinderung von diesen beschleunigenden Leitlinien ein sehr wichtiges gestalterisches Mittel zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit darstellt.
Die Verkehrsfläche soll zu mindestens 20% Flächenanteil aus Belägen bestehen, die das Oberflächenwasser in den Boden versickern lassen (Verhinderung von Flächenversiegelung).

3.2 Oberflächenwasser der K 1620

Durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs darf der Abfluß des Oberflächenwassers der Kreisstrasse nicht verändert werden. Falls durch Auffüllungen usw. Veränderungen an bestehenden Straßenhöhen oder sonstigen Wasserableitungen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Hessigheim.

3.3 Mögliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können unvermeidliche Immissionen auftreten. (Pflanzenschutzmaßnahme sowie Düngung u. Lärm).

3.4 Bepflanzung der Böschungsfläche entlang des Wassergrabens

zur Aufhebung des stark linearen Eindrucks.
Lockere Strauchbepflanzung in Gruppen aus :

Acer campestre	(Feldahorn)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)

3.5 Mögliche Immission (Traubenanlieferung)

Während des Weinherbsts sind die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftlichen Wege Hauptzufahrtswege für die Traubenanlieferung, dadurch können verursacht durch den Verkehr Immissionen auftreten.

3.5 Mögliche Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebiets werden aufgrund der siedlungsgünstigen Lage archäologische Bodendenkmale vermutet.
Die Grabarbeiten ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz aufmerksam zu machen. Dem Landesdenkmalamt ist der voraussichtliche Termin der Erd- und Erschließungsarbeiten 6 Wochen vorher bekanntzugeben. Bodenfunde sind fast immer durch dunkle Erdverfärbungen angezeigt.

LEGENDE

zum Bebauungsplan " VIERZEHN - MORGEN - ÄCKER - NUSSÄCKER "

MD	Bauland, Dorfgebiet (§ 9 (1) BBauG u. § 5 BauNVO)
MD/e	Bauland, Dorfgebiet eingeschränkt (§ 9 (1) BBauG u. § 5 BauNVO i.V. § 1 (5) BauNVO)
Mi/e	Bauland, Mischgebiet eingeschränkt (§ 9 (1) BBauG u. § 6 BauNVO i.V. § 1 (5) BauNVO)
NA	Baufläche, nur Nebenanlagen zulässig (§ 14 BauNVO)
	Baugrundstück für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)
	Kindergarten
III (H+D)	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)
	1 Vollgeschoß und ein anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß als Höchstgrenze
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II)	2 Vollgeschosse zwingend
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) Höchstgrenze
z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) Höchstgrenze
	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)
o	Offene Bauweise
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Stellung der Hauptgebäude Firstrichtung der Hauptgeb. (§ 9 (1) Nr.2 BBauG) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
	Gebäudelängsachsen bzw. bei Satteldächern die Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.
	Gebäudelängsachsen bzw. bei Satteldächern die Firstrichtung wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen.
SD	Dachform (Hauptgebäude) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Satteldach
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
	Fahrbahnen
	Gehwege
P	Öffentliche Parkplätze
	Wohnstraßen
Stufen Fußweg	Fußweg
z.B. (213,00)	festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen
z.B. 213,0	Geländehöhen
	Höhenunterschiede (Einschnitte u. Aufschüttungen) (§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)
Bösch. oben / Bösch. unten	Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt
	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
	Kinderspielplatz
V	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
	Pflanzzwang (Anpflanzen u. Unterhaltung von heimischen Laubgehölzen u. Bäumen) (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
	Einzelbäume im Strassenbereich
	Randbepflanzung gegen Rebflur
P+R	Vorgartenfläche gegen Ottmarsheimer Str.
	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)
	Umspannungsstation
	Ortsvermittlungsstelle Deutsche Bundespost
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart-u. maß (§ 16 (5) BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)
	Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot) (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Projektierte Grundstücksgrenze
z.B. (3)	Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke

NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform / Dachneigung

z.B. (210,3) Erdgeschoßfußbodenhöhe (Höchstgrenze)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)
z.B. 3826 | 20 Flurstücks Nr. | Ordnungs - Nr.
z.B. (18) Änderung vom 6.12.1984
Bezeichnung der betroffenen Grundstücke.

VERFAHRENSVERMERKE :

Als Entwurf — gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 14.7.1983
Als Satzung — gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 15.11.1984 ..... Niederschrift Nr. 6.3
Genehmigt — gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Ludwigsburg vom 21.3.1985 ... No. 241.22/61
Öffentlich ausgelegt — gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab 2.1.3.1985
In Kraft getreten — gemäß § 12 BBauG am 2.1.3.1985 ..... lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12/1985
~~Zur Urkunde~~
Mehrfertigung bestätigt!
Bürgermeisteramt Hessigheim, den 26.8.85

Bürgermeister

Kreis Ludwigsburg
Gemeinde Hessigheim
Mehrfertigung 138

BEBAUUNGSPLAN „VIERZEHN-MORGEN-ÄCKER-NUSSÄCKER"

Städtebaulicher Entwurf: Ing.Büro A. RAUSCHMAIER Vermessung - Bauleitplanung

Bebauungsplan (Rechtsplan)
Bietigheim / Biss., 19.4.1982 / 1.10.82 Ing.Büro A.RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluß vom 14.7.1983 (Ziff. 14 Begründung)
Bietigheim / Biss., 14.7.1983
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Änderung nach § 13 BBauG
Aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss vom 15.11.1984 (Ziff. 18 Begründung)
Bietigheim / Biss., 15.11.1984
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Änderung nach § 13 BBauG
Aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss vom 06.12.1984 (Ziff. 19 Begründung)
Bietigheim / Biss., 06.12.1984
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Anlagen

Anlage 1	Lageplan m. Textteil u. Legende	
Anlage 2	Begründung z. Beb. Pl. Entwurf	
Anlage 3	Längenschnitt Str. A u. D	M 1:500/100
Anlage 4	" Str. C, F u. G	M 1:500/100
Anlage 5	" Str. B-Verl. Fritz-Präuner-Str.	M 1:500/100
Anlage 6	" Str. E, u. N u. Fußweg	M 1:500/100
Anlage 7	" Str. H, J, K	M 1:500/100
Anlage 8	" Gemmrigheimer Str., Str. L u. M	M 1:500/100