

STEINENBRONN KEGELSKLINGE.

GENEHMIGT:
BÜBLINGEN 2. O. DEZ. 1984
BAURECHTSAMT

A. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES - ZEICHENERKLÄRUNG

■	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	---	Baugrenzen
WA	Allgemeines Wohngebiet	Ga	Bauflächen für Garagen
MI	Mischgebiet	Ga m.E	Bauflächen für Garagen mit Erdüberdeckung
GE	eingeschränktes Gewerbegebiet nach BauVO § 1.4	SD 25°	Satteldach 25° Neigung
I	ein Vollgeschoss	DN 25°	Gachneigung 18° (Pult- oder Satteldach)
I+II	ein Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss	---	Firststrichführung der Dächer
II	zwei Vollgeschosse	45.00 USW	Erdgeschossfußbodenhöhe
03 USW	Grundflächenzahl	---	Stoff- u. Verkehrsflächen mit ungenutzter Höhenangabe
05 USW	Geschossflächenzahl	---	Zufahrtsverbot
△	offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	---	Sichtflächen bei Strasseneinmündungen (Grundstücksgrenzung + sichthemende Pflanzung nur bis o. 0.8 m Höhe zulässig)
△	Hausgruppen (Reihenhaus)	---	projektierte Grundstücksgrenzen
a	abweichende Bauweise	---	Verkehrsfischengrün
---	Abgrenzungen von Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen	---	Kinderspielfeld
---	Leitungsrechte (Wasser + Abwasser)	---	Umformerstation
---		---	Auffüllungsflächen

1:500

GEÄNDERT 26. III. 1984
Gemeindeverwaltungsverband Waldenbuch/Steinenbronn
Verkehrsamt
Gartenstraße 9 - Postfach 1249
7055 Waldenbuch
Steinenbronn, den 13. Juli 1984
Manner

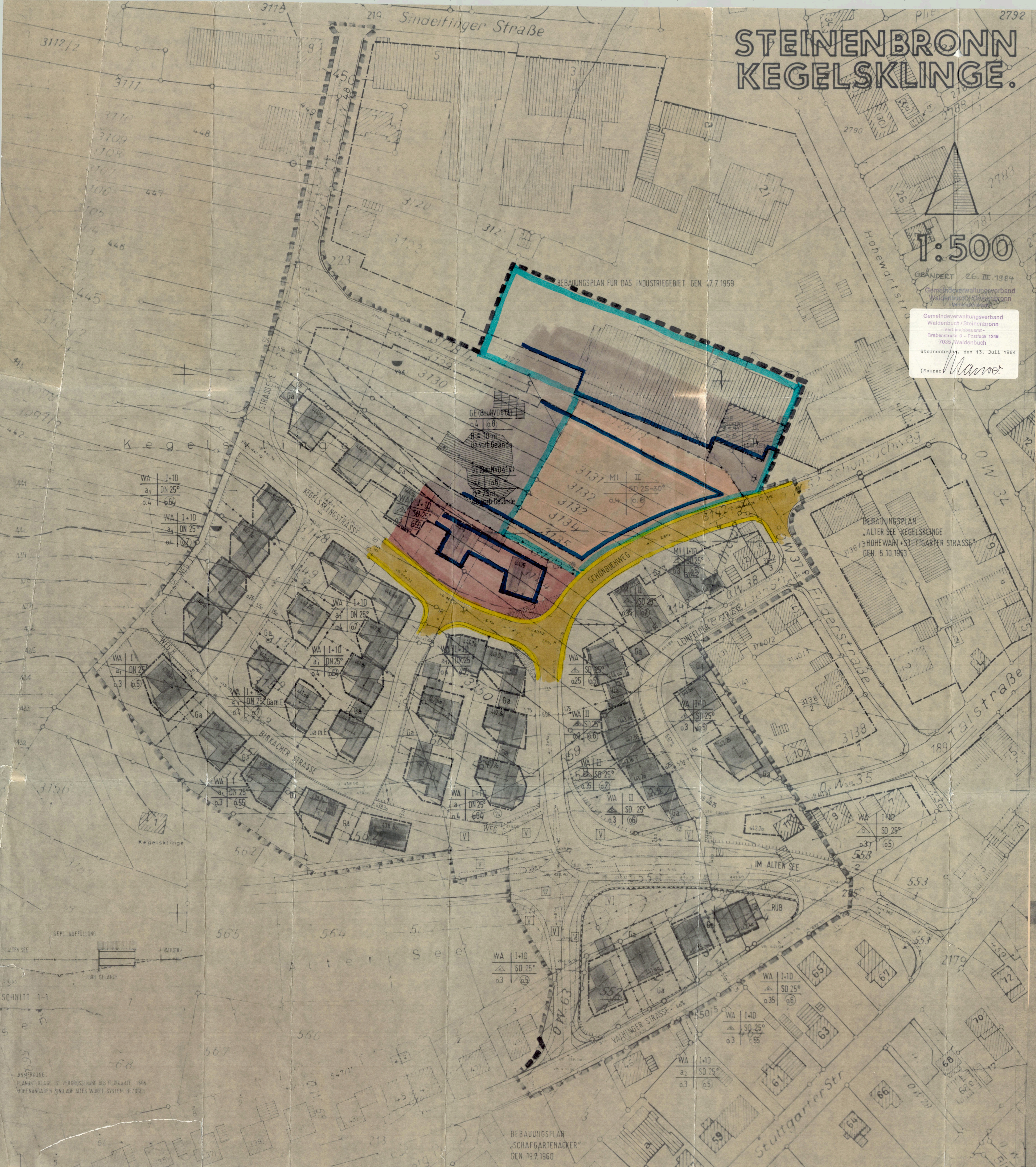
B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgelegt:
- Allgemeine Angaben und Festsetzungen**
 - Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.
 - Die Pläne zum Ausbau der Erschließungsstrassen - Anlage 2 - sind Bestandteile des Bebauungsplanes.
 - Die Begründung zum Bebauungsplan - Anlage 3 - ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Planungsrechtliche Festsetzungen**

Gem. § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 15.9.1977.

 - Flugplatzbeeinträchtigungen (§ 9 (1) 24 BBauG)
Das Baugelände unterliegt Flugplatzbedingungen Dauerschallimmissionen. Besondere bauliche Vorkehrungen entsprechend der Schallschutzverordnung sind erforderlich.
 - Art der baulichen Nutzung (§ 5 1-15 BauVO)
Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauVO, Ausnahmen nach § 4.3 sind nicht zulässig.
Mischgebiet MI
Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (BauVO § 1.4). Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Mass der baulichen Nutzung (§ 5 16-21 a BauVO)
a) Zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 18 BauVO und § 2 (7-8) LBO; s. Planzeichenschrift
b) Grundflächenzahl nach § 5 (1) 19 BauVO; GRZ = s. Planzeichenschrift
c) Geschossflächenzahl nach § 5 (1) 20 BauVO; GFZ = s. Planzeichenschrift
 - Bauweise (§ 22 BauVO) nach Planzeichenschrift:
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Hausgruppen (Reihenhäuser)
 - abweichende Bauweise: entsprechend den im Plan eingetragenen Schemabaukörpern ist ein- bzw. doppelseitiger Grenzhaus zulässig. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Grenzgebieten sind keine Störungen zulässig.
 - abweichende Bauweise: das Hauptgebäude darf an die Nordostgrenze gebaut werden, in der Grenzlinie sind keine Öffnungen zulässig.
 - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Für die Stellung der Gebäude (Firststrichführung) sind die Einzelzeichnungen im Plan zwingend einzuhalten.
 - Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)
a) Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
b) Vor den Garagen ist zur öffentl. Verkehrsfläche hin ein Stauraum von mind. 5.00 m einzuhalten. Für Grenzgaragen gilt § 7 Abs. 3 LBO.
c) Pro Wohnung sind 1,5 Garagen oder Stellplätze herzustellen, je Hauptgebäude mind. 2.
 - Höhenanlagen (§ 14.1 BauVO)
Höhenanlagen werden, soweit es Gebäude sind, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 (1) 13 BBauG)
Innerhalb der Sichtflächen sind Anpflanzungen bis max. 0.80 m hoch zulässig, bezogen auf die Strassenhöhe.
 - Höhenlage der Hauptgebäude nach § 9 (2) BBauG und § 13 LBO
Die im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) können verändert werden, wenn die die die EFH des Planes bezogenen First- u. Traufhöhenwerte nach Ziff. 3.1 eingehalten werden.
Hinweis: bei Tieferlegen der EFH-Höhe ist der Kanalschluss zu beachten.
 - Leitungsrechte (LR) (§ 9 (1) 13 BBauG)
sind durch Einzelzeichnungen im Lageplan festgesetzt. Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen für die Allgemeinheit sind, soweit erforderlich, auch auf Privatgrundstücken zu dulden.
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 11 LBO)**
 - Gestaltung der Gebäude (§ 11 (1) 8 LBO vom 20.6.1972)
 - Dachformen für Hauptgebäude mit der Festlegung DN 10°; zulässig sind nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 10°. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 - Dachformen für Hauptgebäude mit der Festlegung SD 15°; zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 25° (Toleranz 2°). Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 - Gebäudehöhen: für Hauptgebäude:
Als Traufhöhe gilt im Folgenden der Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche (bzw. bei Überdächern, durchgehenden Balkonen deren Vorderkante) und Oberkante Dachkonstruktion (z.B. Sparren).
 - Bei Festlegung DN 25°: Firsthöhe max. 7.25 m über Plan-EFH
Traufhöhe max. 3.35 m über Plan-EFH auf mind. 1/3 der Gebäudelänge
 - Bei Festlegung SD 25° I, I+II: Firsthöhe max. 7.25 m über Plan-EFH
Traufhöhe max. 3.35 m über Plan-EFH auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
 - Bei Festlegung SD 25° III: Firsthöhe max. 9.50 m über Plan-EFH
Traufhöhe max. 5.60 m über Plan-EFH auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
 - Einriedelungen (§ 11 (1) 6 LBO)
Zugelassen sind Hecken, Holz- und Drahtzäune mit einer Höhe bis insgesamt 0.90 m, einsch. massiven Sockel mit einer Höhe bis zu 0.20 m. Entlang öffentl. Verkehrsflächen sind Drahtzäune nur in Verbindung mit einer Bepflanzung zulässig. Die zulässige Höhe wird in diesen Bereich ab Hinterkante Gebäudefuß oder Schrambord gemessen.
 - Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Alle Geländeveränderungen (Abbau, Auffüllungen) sind in den Bebauungsplänen deutlich ablesbar und auf Messhöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofil). Sie müssen den Geländevertikal als 1:2 angelegt werden.
Hinweis: Grenzlinie sind konstruktiv so auszuführen, dass auf dem Nachbargrundstück innerhalb der Baugrenzen auf dessen Plan-Erdgeschossfußbodenhöhe angefüllt werden kann.
 - Außenanlagen
Böschungswände, Pergolen, Sichtschutzwände usw. sind in den Bebauungsplänen darzustellen. Ziff. 3.3 gilt dafür sinngemäß.
Sichtschutzwände dürfen nicht höher als 2.00 m und in einer Flucht nicht länger als 5 m sein. Zum Anpflanzen ist zwischen Sichtschutzwand und Grenze ein Abstand von mind. 2/3 der Sichtschutzwandhöhe einzuhalten. Für den Abstand zu Grenzen zwischen Baugrundstücken können die Nachbarn geringere Masse vereinbaren.
 - Versorgungsleitungen (§ 11 (1) 4 LBO)
sind im Erdreich zu führen.
 - Gebäudeentwässerung
Hinweis: die Gebäude südlich der Birklacher Strasse sind rücktaufgefährdet, entsprechende Massnahmen sind erforderlich.
 - Weg J:
Der Weg J dient bis zu einer Erweiterung des Baugeländes nur der Erschließung der anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen. Ein teilweises Aufheben bleibt vorbehalten.

Aufgestellt: 26.7.1980 *Manner* Geändert: 30.11.1981 *Manner*
13.2.1982 *Manner*
Güter!
für Bereich G 10
nördl. u. westl. der Siedlung



SCHNITT 1-1
ANMERKUNG:
PLANWATERLAGE IST VERGROSSERUNG AUS FLURKARTE 1946
HÖHENANGABEN SIND AUF ALTES WÜRTT. SYSTEM BEZOGEN

BEBAUUNGSPLAN
"SCHAFGARTENACKER"
GEN. 19.7.1960