TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

A: Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960, § 1 - 4, 8 - 10 und 9 1a.

B: Baunutzungsverordnung (BauNVO) = Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken vom 26. Juni 1962 in der Fassung vom 26.11.1968.

C: Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6. April 1964 in der Fassung vom 20.6.1972, § 111.

D: Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25. Juli 1955, § 4.

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen wird folgender Textteil zum Bebauungsplan aufgestellt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO vom 1.1.1969):

1.1. Bauliche Nutzung (§§1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1. Ausnahmen

keine

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Für die Geschoßflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse ist der jeweilige Eintrag im Bebauungsplan maßgebend.

1.1.3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

o = offene Bauweise, § 22 BauNVO (2),

g = geschlossene Bauweise

Auf den Flächen für Gemeinschaftsgaragen, die mit GGa bezeichnet sind, wird als abweichende Bauweise rückseitiger Grenzbau festgelegt.

1.1.5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9, (1) 1b BBauG

Die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen sowie bei Häusern mit geneigten Dächern die Firstrichtung müssen parallel oder rechtwinklig zu den im Plan eingetragenen Linien verlaufen, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen enthält.

1.1.6. Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 (3) 1c BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

1.7. Garagen und Stellplätze

BBauG § 9, (1) 4a

1.7.1. Garagen, Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren, gem. § 9 (1), 1.3 BBauG, in der Darstellung gekennzeichneten Flächen, *oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

1.7.2. Gemeinschaftsgaragen, GGa, sind einheitlich zu gestalten und zu errichten.

1.8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 2 BBauG

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderung freizuhalten, die Höhe der Einfriedigungen und Bepflanzung darf nicht höher als 0,80 m über der Straßenhöhe liegen.

1.9. Leitungsführung

Sämtliche Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.10. Teilung der Grundstücke und Anzahl der Wohnungen

Die Teilung der nachrichtlich eingetragenen Grundstücke ist zulässig.

1.11. Gemeinschaftsantennenanlage

Zur Verbesserung der Empfangsverhältnisse für den UKW- und Rundfunk sowie aus sicherheitlichen und gestalterischen Gesichtspunkten (§ 9 (2) 2BauG) ist für das Planungsgebiet nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

1.12. Heizung

Für die Beheizung der Gebäude sollen aus Gründen des Umweltschutzes grundsätzlich keine festen oder flüssige brennstoffe als Einzelheizung zugelassen werden.
Bei Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen ist nachzuweisen, daß die jeweils geltenden Richtlinien des Landes und des Bundes für den Betrieb solcher Heizungen eingehalten sind.

1.13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

§ 9 (1) Nr. 15 + 16 BBauG

Die mit pr (Pflanzgeboten) und pb (Pflanzbindungen) bezeichneten Flächen (siehe Planzeichnung) sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. der vorhandene Bewuchs zu erhalten.
Im Bereich der öffentl. Straßen und Wohnwege sind, entsprechend den Angaben der Planzeichnung, Bäume zu pflanzen.
Der Pflanzabstand zu Straßen kann pro Hauseingang um max. 1,50 m und pro Garagenzufahrt um 3,00 m pro Garage unterbrochen werden, d.h. befestigt sein.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 111 LBO

2.1. Dachausbildung

2.1.1. Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

siehe Festsetzungen im Lageplan

Dachgauben sind nicht zulässig.
Geneigte Dächer sind mit dunklen Material einzudecken.
Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Bei Garagen, die an Gebäuden mit flachgeneigten Dach angebaut werden, kann die Dachform und Eindeckung übernommen werden. Bei Garagen, die in Grenznähe errichtet werden, ist jedoch § 7 LBO einzuhalten.

2.1.2. Einfriedigungen

2.1.2.1. Tote Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Grundstücken (Straßen, Wege, Plätze) und Grundstücken des Gemeinbedarfs dürfen nur mit einem Mindestabstand von 1,50 m von der jeweiligen Grenze errichtet werden. Die Höhe ist auf max. 1,10 m begrenzt. (LBO § 24). Höhere Einfriedigungen müssen um das Maß der Mehrhöhe über 1,10 m + 1,00 m von der Grenze abgerückt werden.

2.1.2.2. In allen anderen Fällen dürfen tote Einfriedigungen auf der Grenze bis max. 1,10 m Höhe errichtet werden. Höhere tote Einfriedigungen müssen um das Maß der Mehrhöhe über 1,10 m von der Grenze abgerückt werden.

2.1.2.3. Festsetzungen nach Ziff. 2.1.2.1. und 2.1.2.2. gelten auch für tote Einfriedigungen in Verbindung mit Geländeabstützungen wie Mauern, Betonfertigteilen, Palisaden usw.

2.1.2.4. Im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung können gegenüber öffentl. Verkehrsflächen und Flächen mit öffentl. Geh- und Fahrrecht Sichtschutzwände aus Holz in einer Höhe von 1,80 m bis 2,20 m über angrenzender öffentl. Wegfläche in Abstand von 1,00 m von der jeweiligen Grenze bzw. Wegaußenkante errichtet werden.

2.1.2.5. Es gelten im Übrigen für alle Einfriedigungen die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht in Baden-Württemberg.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF: BÜRO FÜR STADTPLANUNG+BAUSYSTEME DIPL.ING. P. SCHMELZER + J. WELLER STUTTGART IM KIENLE 7 0711/247104

Kreis: Ludwigsburg

Gemeinde: Schwieberdingen

BEBAUUNGSPLAN "OST-HÜLBE III"

Planbereich .....

Gefertigt: Stuttgart-Zuffenhausen, den 10.10.1974

BÜRO SCHÜLE Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Eugen Schüle Vermessungsingenieur 7 Ludwigsburg Schloßstraße 11 Telefon 07141/2400 VERMESSUNGSINGENIEUR

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 23.10.74 bis 29.11.74

Auslegung bekannt gemacht am 10.12.1974

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 16.2.1977, § 248

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Landrat Ludwigsburg mit Erlass vom 9.6.1978 Nr. 21-6122

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom 29.6.1978 bis .....

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 9.6.1978

In Kraft getreten am 29.6.1978

Schwieberdingen, den 9.6.1978

Bürgermeister

Zeichenerklärung

Festsetzungen

WA WR WS BW BO (§ 1 (2) 1 + 4 (1) 1 BauNVO) — MD MI MK (§ 1 (2) 2 BauNVO) — GE GI (§ 1 (2) 3 BauNVO)

Geltungsbereich § 9 (7) BBauG — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO — Sonstige Abgrenzung

0,25 — II — zwingend — Zahl der Vollgeschosse — II - — Höchstgrenze — § 16 (3) BauNVO

Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO — 3,0 — Baumassenzahl BMZ § 21 BauNVO

Bauweise: o offen, a abweichend, g geschlossen — § 22 BauNVO — AH Anschlußhöhe § 17 (2) BauNVO — GH Gesamthöhe § 17 (2) BauNVO — RH Reihenhäuser § 22 (4) BauNVO

Die verbindlichen Zahlenwerte sind nur Beispiele. Die festgesetzten Werte sind in der Regel im Plan in Kreuzform angeordnet.

Einzel- und Doppelhäuser — § 22 BauNVO — Nur 1 Wohnung § 4 (4), § 4 (4) BauNVO — 2W Nur 2 Wohnungen § 22 BauNVO — Nur Hausgruppen § 22 BauNVO

Offene Bauweise — § 22 BauNVO — Mindestgrundstücksgröße

Geschlossene Bauweise — § 22 BauNVO — Ag,Rg Anfahrung — § 22 BauNVO — Du Durchfahrt bzw. Durchgang

Strassen-Verkehrsflächen § 9 (1) 1. BBauG — Fläche für Garagen und Stellplätze § 9 (1) 1.4 BBauG — GGa,GSt

Öffentlicher Parkplatz § 9 (1) 4. BBauG — Begrenzungslinie für Strassen und sonstige Verkehrsflächen § 9 (1) 3. BBauG — Bäumung

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 (1) 11 BBauG — Flächen mit Bindung für Bepflanzung § 9 (1) 25. BBauG — Von der Bebauung freizuhaltende Fläche § 9 (1) 2. BBauG

Grünfläche § 9 (1) 9. BBauG — Baugrundstücke für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BBauG — Versorgungsfläche § 9 (1) 4. BBauG

Zf Zufahrt § 9 (1) 4. BBauG — Af Anfahrt § 9 (1) 4. BBauG — Zf,Af Zu- und Anfahrt § 9 (1) 4. BBauG

Gau Garagen unter Gelände § 9 (1) 4 BBauG — GGau Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze § 9 (1) 22. BBauG — Unterirdische Bebauung § 9 (1) 3. BBauG

P Parkbuchten — T Tankstelle — Bauung (Firstrichtung) § 9 (1) 25. BBauG

Anschüttung § 9 (1) 8. BBauG — Abgrabung § 9 (1) 8. BBauG — Schutzflächen § 9 (1) 24. BBauG

Forstwirtschaft verbindlich — Landwirtschaft § 9 (1) 18. BBauG — Gebäudestellung § 9 (1) 10. BBauG

grünerer/gleich — Kleiner/gleich — Höchstgrenze — § 9 (1) 1.3 BBauG

IU unterirdisches UG § 2 (4) LBO — ID unterirdisches DG § 2 (4) LBO — Sichtfeld unverbindlich

GBH Gebäudehöhe — FH Firsthöhe — VB Virsiv-Bruch

T Tiefgaragenzufahrt — Hw Hafbreasser der Ausrundung (Wasser) — Hk Hochwasser der Ausrundung (Kopen)

FD Flachdach

Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutz — Naturschutz — Denkmalschutz

Luftverkehrsflächen — Denkmalschutzanlagen — Wasserrechtliche Flächen

Flugplatz

Hauptleitung Gas, Wasser, Strom — El. Freileitung über 10 kV — El. Fernkabel und Kabel über 1 kV

Wasserversorgung, Gasversorgung, Fernheizung

Versorgungsleitung Wasser