



### Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - Planz 81) vom 30. Juli 1981

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO
- zusätzliche Grundflächenzahl § 19 (4) BauNVO
- Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
- IV (III+ID) Zahl der Vollgeschosse § 20 und § 16 (2), (4) BauNVO
- Zwingend! Höhenbegrenzung siehe Text Nr. 1.2.
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB
- Baugrenze § 23 (1), (3) BauNVO
- abweichende Bauweise § 22 (1), (4) BauNVO
- Gebäudelänge über 50m zulässig, im übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Baugebiet Fläche nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung
- Anzahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der Gebäude
- Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
- Geschoßflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
- Bauweise
- Dachform
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- (Aufteilung ist Richtlinie für die Ausführung, siehe Text Nr. 8.)
- Gehweg
- Fahrbahn
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsgrün
- Parkfläche öffentlich

Die Planunterlage wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster gefertigt. Überbaute Flächen, die noch nicht in das Liegenschaftskataster aufgenommen sind, wurden nach Baunterlagen ergänzt.

Stadtmessungsamt Ludwigsburg, den 20.12.90

- ### Weitere Festsetzungen
- \*\*\* Grenze unterschiedlicher Geschößhöhen § 18 BauNVO
  - Einfahrt und Ausfahrt § 9 (1) 4, 11 BauGB
  - LR Leitungsrecht, zugunsten der Neckarwerke § 9 (1) 21 BauGB
  - APZ Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. Text Nr. 3 § 9 (1) 25 BauGB
  - TG Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB
  - Dächer sind zu begrünen s. Text Nr. 2.1
  - Stellung baulicher Anlagen - Gebäudehaupttrichtung § 9 (1) 2 BauGB in Verb. § 73 (1) 1 LBO
  - OK max.= 281,00m üNN, max. Höhe der Oberkante der Gebäude nach jeweiligen Planeinschr. s. Text Nr. 1.2.1
  - x N 268.47 vorhandene Geländehöhen
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB
  - STI Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
  - zu erhaltender Baum § 9 (1) 25 BauGB
  - Abgrenzung von Müllbehältern § 9 (1) 4 BauGB
  - gleiche Nutzung
  - 70°/FD Dachneigung 70° in der "Fassadenebene" § 73 (1) 1 LBO (Flachdächteile sind zu begrünen) s. Text Nr. 5.

### Text

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

### Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet (WA)** § 4 BauNVO
  - Einschränkung der Vergnügungsstätten** § 1 (5), (9) BauNVO
 

Im WA sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i. S. des § 33i GewO, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorführ-, Geschäfts- und Verkaufsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
  - Gebäudehöhen** § 16 (4) BauNVO
 

1.2.1 Im WA sind die Oberkanten der Gebäude als Höchstgrenze festgesetzt (s. Planeinschr.) für technische Aufbauten sind Ausnahmen bis max. 2,5m Höhe und für max. 10% der Gebäudelänge zulässig.
- Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze - Grundflächenzahl** § 9 (1) 2, 4 u 11 BauGB
  - Tiefgaragen** § 12, 19 (4) u. § 23 BauNVO
 

Tiefgaragen sind im gekennzeichneten Bereich zulässig. Die Oberflächen sind zu begrünen. Die Deckflächen sind so zu gestalten, daß das anfallende Regenwasser versickern kann.
  - Oberirdische Stellplätze**

Im WA sind Stellplätze nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig (STI). Die Oberflächen sind mit einem geschlossenen Belag herzustellen. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
  - Grundflächenzahl**

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der zul. Grundflächenzahl (s.o.) bis zu einer GRZ von insgesamt 0,75 zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 (1) Nr. 25 BauGB
  - Die mit PZ1 festgesetzten Flächen sind als Grünfläche herzustellen und mit großkronigen Bäumen (zur Pflanzzeit soll der Stamm in 1m Höhe mind. 20cm Umfang haben) - je 100m<sup>2</sup> ein Baum- u. Sträucher (zur Pflanzzeit Höhe mind. 0,8m) zu bepflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte sind jedoch außerhalb der mit LR gekennzeichneten Fläche vorzusehen. Es sollen nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze verwendet werden. Bäume z.B.: Spitz-Feldahorn, Linde, Mehlbeere, Obsthochstämme. Sträucher z.B.: Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Hundrose, Johannisbeere, Feldahorn, Felsenbirne, Hainbuche, Kornelkirsche, Wildapfel, Hollunder.
  - Die mit PZ2 festgesetzten Flächen sind als Grünfläche herzustellen und mit Sträuchern (zur Pflanzzeit Höhe mind. 0,8m) zu bepflanzen und zu unterhalten. - je 100m<sup>2</sup> PZ2 Fläche 5 Sträucher. Es sollen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden z.B.: Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Hundrose, Johannisbeere, Wildapfel, Hollunder, Feldahorn, Felsenbirne, Hainbuche, Kornelkirsche.

- In den PZ3 Flächen ist je ausgewiesener Fläche 1 Baum im Sinne von 3.1 zu pflanzen.
- Ausbildung des Dachgeschosses**

Im WA-Gebiet sind die Dachgeschosse so auszubilden, daß sie ganz im Dachraum liegen, wobei alle Seiten als Dachflächen mit einer Neigung von 70° auszubilden und mit Dachmaterialien zu verkleiden sind. Um die zulässige Gebäudehöhe nicht zu überschreiten, sind Flachdächer vorzusehen.
- Dachbegrünung** § 9 (1) 15, 20, 25 BauGB; § 73 (1) LBO
 

Die in WA festgesetzten Flachdachteile der Gebäude sind zu begrünen (Anpflanzen von Gräsern, bodendeckender Gehölze, Wildkräutern u. ä.).
- Dachaufbauten** § 73 (1) LBO
 

Im WA sind in den mit 70° geneigten Dachflächen Dachaufbauten in der Summe von max. 50 % der Gebäudelänge zulässig. Die Länge der Einzelgauben darf 5 m nicht überschreiten. Von den seitlichen Dachrändern ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
- Dacheinschnitte** § 73 (1) LBO
 

Dacheinschnitte sind im WA nur als Ausnahme und nur als Einzeleinschnitt bis zu einer Länge von 2,5m zulässig. Von den seitlichen Dachrändern ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.
- Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB
 

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung
- Einfriedigungen**

Im WA-Gebiet sind Einfriedigungen unzulässig
- Müllbehälter** § 73 (1) LBO, § 9 (1) 4 BauGB
 

Im Geltungsbereich sind die Standplätze für bewegliche Müllbehälter durch Bepflanzung, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.
- Verwendungsverbot von Brennstoffen** § 9 (1) 23 BauGB
 

In den neuen Feuerungsanlagen dürfen Gas und Heizöl EL (\*1) nur dann verwendet werden, wenn im Abgas bei Gas der Grenzwert (\*2) von NO<sub>2</sub> von 100 mg/m<sup>3</sup> und bei Heizöl EL die Grenzwerte (\*2) von 150 mg/m<sup>3</sup> für NO<sub>2</sub> und von 100 mg/m<sup>3</sup> für SO<sub>2</sub> nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind dieselbetriebene Notstromanlagen sowie Großfeuerungsanlagen im Sinne der 13. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes vom 22. Juni 1983 (Großfeuerungsanlagen VO, Bundesgesetzblatt I S. 719) in der jeweils gültigen Fassung. Andere Brennstoffe dürfen nicht verwendet werden. Holz darf in offenen Kaminen, die nicht zu Heizwecken dienen, verwendet werden.

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bodenstandorte**

Der Beginn von Erschließungs- und Erdarbeiten ist dem Landesdenkmalamt mind. 4 Wochen vorher bekannt zu geben. Auf § 20 DSchG wird besonders hingewiesen.
- Erdbebenzone 2**

Das Baugebiet liegt in der seismischen Zone 2 (Karte der Erdbebenzone Baden-Württemberg). Die DIN 4148 Teil 1 ist zu beachten.
- Bodenverunreinigungen**

Sollten bei der Erschließung des Baugebiets bis dahin nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Ludwigsburg und das Wasserwirtschaftsamt Besigheim sofort zu verständigen.

15. Grundwasser  
 15.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 (4) WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.  
 15.2 Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

ANGEZEIGT  
 Regierungspräsidium Stuttgart  
 REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
 09. SEP. 1991

## STADT LUDWIGSBURG STADTPLANUNGSAMT

### BEBAUUNGSPLAN EGLOSHEIM NEUE WEINGÄRTEN/ HARTMANNSTRASSE 076/02

- Stadtplanungsamt Ludwigsburg, den 20.12.1990
- Rechtsgrundlagen  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2254) zuletzt geändert am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)  
 Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30.07.81 (BGBl. I S. 833)  
 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.83 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), zuletzt geändert am 22.02.1988 (GBl. S. 55)
- Verfahrensvermerke  
 Aufstellungsbeschluß durch Gemeinderat am ..21.03.1990.... § 2 (1) BauGB  
 Zur öffentlichen Auslegung beschlossen durch Gemeinderat am ..30.01.1991.... § 3 (2) BauGB  
 Bekanntmachung der öffentl. Auslegung am ..16.02.1991.... § 3 (2) BauGB  
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom ..25.02.1991.... bis ..25.03.1991  
 Satzungsbeschluß durch Gemeinderat am ..10.07.1991.... § 10 BauGB  
 Durchführung des Anzeigeverfahrens, festgestellt durch Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart, Nr. 22-251-2210-076-Ludwigsburg vom ..09.09.1991.... § 11 BauGB  
 Bekanntmachung der Genehmigung (Inkrafttreten des Bebauungsplanes) am ..21.09.1991.... § 12 BauGB  
 Mit Inkrafttreten dieses Planes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Bauvorschriften und Bebauungspläne außer Kraft.  
 Ausgefertigt Ludwigsburg, den 16.09.1991