



### 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

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

a 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	Verkehrsgrün
Fahrbahn	
Straßenbegrenzungslinie	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.

Stadtplanungsamt Ludwigsburg, den 20.12.90

### Weitere Festsetzungen

- \*\*\* Grenze unterschiedlicher Geschöfshöhen § 18 BauNVO
- Einfahrt und Ausfahrt § 9 (1) 4, 11 BauGB
- Leitungsrecht, zugunsten der Neckarwerke § 9 (1) 21 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. Text Nr. 3 § 9 (1) 25 BauGB
- 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
- vorhandene Geländehöhen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB
- 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 (Flachdächer 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
- 1.1 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.
- 1.2 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.
2. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze - Grundflächenzahl § 9 (1) 2, 4 u. 11 BauGB § 12, 19 (4) u. § 23 BauNVO
- 2.1 Tiefgaragen  
Tiefgaragen sind im gekennzeichneten Bereich zulässig. Die Oberflächen sind zu begrünen. Die Deckflächen sind so zu gestalten, daß das anfallende Regenwasser versickern kann.
- 2.2 Oberirdische Stellplätze  
Im WA sind Stellplätze nur an den ausgewiesenen Stellen zulässig (ST). Die Oberflächen sind mit einem geschlossenen Belag herzustellen. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.
- 2.3 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.
3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 3.1 Die mit PZ festgesetzten Flächen sind als Grünfläche herzustellen und mit großkronigen Bäumen (zur Pflanzzeit soll der Stamm in 1m Höhe mind. 20cm Umfang haben) - je 100m² 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, Hundsrose, Johannisbeere, Feldahorn, Felsenbirne, Hainbuche, Kornelkirsche, Wildapfel, Hollunder.
- 3.2 Die mit PZ festgesetzten Flächen sind als Grünfläche herzustellen und mit Sträuchern (zur Pflanzzeit Höhe mind. 0,8m) zu bepflanzen und zu unterhalten. - je 100m² PZ2 Fläche 5 Sträucher - Es sollen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden z.B.: Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Hundsrose, Johannisbeere, Wildapfel, Hollunder, Feldahorn, Felsenbirne, Hainbuche, Kornelkirsche.

3.3 In den PZ3 Flächen ist je ausgewiesener Fläche 1 Baum im Sinne von 3.1 zu pflanzen.

4. 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.

5. Dachbegrünung § 9 (1) 15, 20, 25 BauGB; § 73 (1) LBO  
Die in WA festgesetzten Flachdachteile der Gebäude sind zu begrünen (Anpflanzen von Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern u. d.).

6. 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.

7. Dacheinschnitte § 73 (1) LBO  
Dacheinschnitte sind im WA nur als Ausnahme und nur als Einzeleinschnitt bis zur einer Länge von 2,5m zulässig. Von den seitlichen Dachrändern ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

8. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

9. Einfriedigungen  
Im WA-Gebiet sind Einfriedigungen unzulässig.

10. 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.

11. 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/m³ und bei Heizöl EL die Grenzwerte (\*2) von 150 mg/m³ für NO<sub>2</sub> und von 100 mg/m³ 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.

\*1 Im Sinne von §§ 2, 3 der 3. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzblatt I S. 721) in der jeweils gültigen Fassung.  
\*2 Emissionsmassenkonzentration im Normzustand trocken bezogen auf einen Sauerstoffgehalt im Abgas von 3 %.

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

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

14. 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.

- 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.



## 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

*Bogues*