

Kreis Böblingen

08.02-6

Gemeinde Höfingen

Bebauungsplan Zichelzen

Nachfertigung

Verfahrensvermerke

Als Entwurf gem. § 2 (6) BBauG ausgelegt vom 4. FEB. 1974 bis 6. MRZ. 1974
Auslegung bekanntgemacht am 25. JAN. 1974

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 9. APR. 1974

Genehmigt gem. § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamt Böblingen
vom 29. APR. 1974 - Nr. 4005-672.21/B -

Ausgelegt gem. § 12 BBauG vom 10. MAI 1974 bis
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 10. MAI 1974
vom 10. MAI 1974 bis

In Kraft getreten am 10. MAI 1974

Die Übereinstimmung mit dem Originalplan bestätigt:

Leouberg, 7.7.76

~~STADTBAUAMT~~
- Vermessungsabteilung -

Fertigungsvermerke

 **Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg**
7000 Stuttgart 1
Birkenwaldstraße 200
(0711-221971-73)

Stuttgart, _____
Geschäftsführer Sachverständiger für Planung

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet
Stuttgart, _____
Sachverständiger für Vermessung

zunaslinie beginnen.

Zeichenerklärung



Reines Wohngebiet
Allgemeines Wohngebiet } Wohnbauflächen



Z = Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze
zwingend

0,4

GRZ = Grundflächenzahl



GFZ = Geschößflächenzahl

0

offene Bauweise



nur Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen zulässig

0,1

abweichende Bauweise: s. textl. Festsetzungen



Garagen (die Lage der Garagen ist zwingend)

Gemeinschaftsgaragen

Tiefgaragen

Tiefgarage (die Lage der Tiefgarage ist zwingend)

Stellplätze

Firstrichtung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

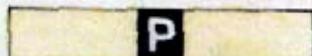


Straßenbegrenzungslinie

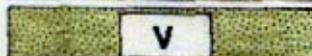


Fahrbahn oder befahrbarer Wohnweg

Gehweg oder nicht befahrbarer Wohnweg = Fußweg



öffentliche Parkfläche



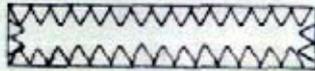
Grünflächen als Bestandteil v. Verkehrsanlagen



Kinderspielplatz



Parkanlage



Sichtflächen



Trafostation



Pflanzgebot

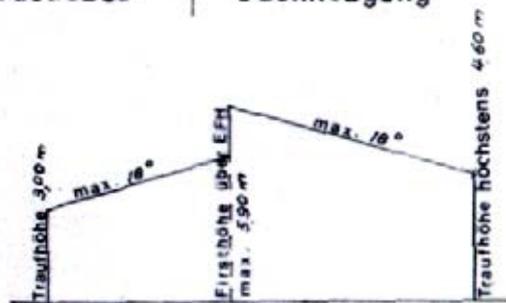


vorgesehene Grundstücksgrenze

Fullschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Anzahl der Geschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

Schnitt zu 2.2 u. 2.4



Anlagen: 2 Blatt Längenschnitte

Lageplan M 1: 500

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für Teile des Bebauungsplanes "Zichelzen," genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes Leonberg vom 20.8.1963 Nr. VI / 3005 .

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauliche Nutzung

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

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

	bei Z =	GRZ	GFZ
WR (§ 3 BauNVO)	1	0,6	0,6
WA (§ 4 BauNVO)	1	0,4	0,5
WA (§ 4 BauNVO)	2	0,4	0,8
WA (§ 4 BauNVO)	2-3	0,4	1,0
WA (§ 4 BauNVO)	3-4	0,4	1,1
WA (§ 4 BauNVO)	2-6	0,4	1,1

1.13 Ausnahmen

im Sinne von § 3 Abs.3 und § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.14 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

im Sinne von § 14 Abs.2 BauNVO sind als Ausnahmen zugelassen.

1.15 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.7 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.1b und § 22 BauNVO)

1. Offen, gemäß § 22 Abs.2 BauNVO

Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit Grenzabstand zu errichten. Entsprechend den Eintragungen im Plan.

2. Offen, gemäß § 22 Abs.4 BauNVO

a 1 (abweichende Bauweise)
Gartenhofhäuser im Sinne
von § 17 Abs.2 BauNVO
Die Gebäude sind als
Hausgruppen ohne seit-
lichen Grenzabstand in-
nerhalb der Baugrenzen
zu errichten.

a 2 (abweichende Bauweise)
Hochgezonte Bebauung
gemäß § 22 Abs.4 BauNVO
Zugelassen sind Gebäude
im Sinne der offenen
Bauweise mit einer Länge
von max. 100 m

1.3 Stellung der baulichen
Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG)

Die im Plan eingetragene
Firstrichtung ist zwingend
einzuhalten.

1.4 Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.1e BBauG)

Die Lage der Garagen ist
verbindlich, soweit sie rot
gestrichelt dargestellt sind.
Sind im Plan keine Garagen
festgesetzt und ist die
direkte Zufahrt von einer
öffentlichen Straße möglich,
können die Garagen innerhalb
der überbaubaren Flächen und
als Grenzbau errichtet wer-
den.

Bei der direkten Zufahrt
von der Erschließungsstraße
in die Garage muß ein Stau-
raum von mind. 5 m einge-
halten werden.

1.5 Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.1e BBauG)

Die Darstellung der Stell-
plätze gilt als Richtlinie.

1.6 Ausnahmen
(gemäß § 21a Abs.2
BauNVO)

Der Grundstücksfläche im
Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO
sind Flächenteile an außer-
halb des Baugrundstückes
festgesetzten Gemeinschafts-
garagen je anteilmäßig hin-
zuzufügen.

- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlage
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)
- Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe für die 1 und 2-geschossige Bauweise ist mit max. 30 cm über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes, aber nicht mehr als 30 cm über Hinterkante Straßenbegrenzungslinie anzunehmen.
- 1.8 Sichtflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 u.15 BBauG)
- Die Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung und Einfriedung freizuhalten. Bepflanzung ist bis max.60 cm Höhe zulässig.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)
- 2.1 Dachform
(§ 111 Abs.1 LBO)
- Satteldach, Flachdach, entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 2.2 Dachneigung
(§ 111 Abs.1 LBO)
- Im Bereich der eingeschossigen Bebauung sind versetzte Pultdächer festgesetzt. Entsprechend den Einschrieben im Plan.
(siehe Schnitt)
- 2.3 Garagen
(§ 1 Abs.3 LBO u. § 111 LBO)
- Die Traufhöhe der Garagen darf max. 2,50 m betragen. Freistehende Garagen sind mit 0° Dachneigung auszuführen.
- 2.4 Gebäudehöhen
(§ 111 Abs.1 LBO)
- Bei den eingeschossigen Gebäuden ist an der Nordseite eine Traufhöhe mit höchstens 4,60m und an der Südseite eine Traufhöhe mit 3,00m zugelassen. Die Firsthöhe darf jedoch nicht mehr als 5,90 m über der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe betragen.
(siehe Schnitt)
- 2.5 Auffüllungen und Abgrabungen
- Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind im Baugesuch darzustellen. Sie sind auf dem Grundstück so durchzuführen, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden und das Maß von 50 cm Geländeverschiebung nicht überschritten wird.

2.6 Einfriedungen
(§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Die Einfriedung entlang von
Straßenbegrenzungslinien dürfen erst 1m hinter der Straßenbahn

Zugelassen sind Hecken bis 1m Höhe.
Zwischen den Nachbargrundstücken sind Hecken, Scherenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zugelassen.
Im Bereich der eingeschossigen Bebauung sind gegenüber dem Nachbargrundstücken, sowie den Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen, Sichtschutzmauern bis 1,80m Höhe zugelassen.
Die Vorschriften des Nachbarrechts bleiben unberührt.

2.7 Anpflanzung
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG u.
§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Die Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.
Der Bereich des Pflanzgebots ist durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern.
Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.

2.8 Antenne
(§ 111 Abs.1 Nr.3 LBO)

Auf 1 Gebäude ist nicht mehr als 1 Antenne zugelassen.

2.9 Verkabelung der elektrischen Versorgungsleitungen
(§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

Die elektrischen Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Ausnahmen für die Post sind möglich.