

Bebauungsplan Anhäuserstraße/Liebersbronner Straße
Planbereich 27 "Hegensberg"
Lageplan vom 23.06.1993

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß
 § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des
 Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen
 von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen,
 einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume
 und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
 Sie sind ausnahmsweise für Wohnungen bis zu 25 % der
 Geschoßfläche nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2
 BauNVO).
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
 bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in
 Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3
 BauNVO).
- 3.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- 3.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrs-
 flächen müssen mindestens 1,0 m,
 die Abstände von Stellplätzen und Garagen zu den
 öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens 10 m
 betragen.
- 3.2 Die Anlage von Garagen ist nur auf den überbaubaren
 und auf den durch Planzeichen festgesetzten Grund-
 stücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.0 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

Die Zulässigkeit von Einfriedigungen nach Nr. 10.4.3 - 10.4.5 bleibt unberührt.

5.0 Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Auf den mit Leitungsrecht 1 (lr₁) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen (auch Einfriedigungen) nicht zulässig.

6.0 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

6.1 Feste Stoffe dürfen zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zwecke der Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

7.0 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Bei den mit dem Planzeichen "i" gekennzeichneten Gebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen müssen so beschaffen sein, daß in den Aufenthaltsräumen von Gebäuden ein Dauerschallpegel von tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 40 dB (A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 30 dB (A) nicht überschritten wird.

8.0 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Pflanzgebot für Einzelbäume:
Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, einheimische, hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.

8.2 Pflanzgebot für private Grünflächen:
Die privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind mit mindestens einem Obstbaum je 100 m² zu bepflanzen.

- 8.3 Pflanzgebot für Sträucher:
Flächen, auf denen ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern in artgemäßer Zusammensetzung dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 8.4 Pflanzbindung für Einzelbäume:
Die mit Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 8.5 Flächenhafte Pflanzbindung:
Auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen ist die bestehende Bepflanzung dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher usw. sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 9.0 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 9.1 Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Anlieger zu dulden. Im übrigen bleibt die Nutzung im Rahmen der Festsetzungen dem Eigentümer vorbehalten.
- 10.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 73 LBO)
- 10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 10.1.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.
- Als Dachdeckung sind Ziegel oder ziegelähnliche Materialien in rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Garagendach so zu begrünen, daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist.
- 10.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Trauf-
länge betragen.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand mindestens 1,50 m, von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mindestens 0,80 m Abstand haben. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.
- 10.1.3. Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

- 10.1.4 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) der Dachaufbauten, nicht höher als 1,20 m sein.
- 10.1.5 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzusehen.
- 10.1.6 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlicher Platten sowie glänzenden Oberflächen ist unzulässig.
- 10.1.7 Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 10.1.8 Garagen können mit Sattel- oder Flachdach versehen werden. Bei Flachdachgaragen ist das Dach zu begrünen.
- 10.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 LBO)
 - 10.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur im Erdgeschoß und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht werden.
 - 10.2.2 Für Anschläge bestimmte Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben sind unzulässig.
- 10.3 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - 10.3.1 Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
- 10.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 - 10.4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
 - 10.4.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

- 10.4.3 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 10.4.4 Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur in Form von Hecken und Sträuchern zulässig. Zusätzlich sind hier um 0,3 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Maschendrahtzäune zulässig.
- Entlang von Fußwegen bis zu einer Breite von 2 m ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Weggrenze einzuhalten.
- 10.4.5 Für Mauern ist anstehendes Natursteinmaterial (Stubensandstein) oder Sichtbeton mit senkrechter rauher Bretterverschalung zu verwenden. Die Verwendung von Betonfertigteilen für Einfriedigungen oder als Stützmauern ist unzulässig.

11.0 Ordnungswidrigkeiten
(§ 74 LBO)

- 11.1 Bei Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

12.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für:

den Bebauungsplan Liebersbronner Straße gen. d. Erl. d. Reg. Präs. Stuttgart vom 09.09.1976 (622)

den Bebauungsplan Esslinger Straße gen. d. Reg. Präs. Nord-Württ. v. 04.05.1956 (390)

die Ortsbausatzung gen. d. Min. Er. v. 06.05.1930 (223)

den Ortsbauplan Hegensberg gen. d. Beschl. d. Oberamts v. 16.10.1897 (36)

13.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)

- 14.0 Hinweis:
Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen. Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.