

Stadt .. Großbottwar ..

gefertigt am 1 U. Feb. 1984
Staatl. Vermessungsamt Bietigheim - Bissingen

Gemeinde

Gemarkung .. Großbottwar ..

Planbereich

Nr.

Die Übereinstimmung mit der Erstfertigung wird beglaubigt.

Abschrift

Großbottwar, den 2. April 1984
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN M 1:500



Teufelsäcker - 2. Abschnitt - 1. Änderung

Stand der Planunterlage Nov. 1983

Fertigungsvermerke

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt u. zum
Bebauungsplan ausgearbeitet Bietigheim, den 23. Nov. 1983
Staatliches Vermessungsamt Bietigheim-Bissingen

gez. Schweizer

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und Gemeinderatsbeschluß
vom 25. Jan. 1984.

Bietigheim, den 25. Jan. 1984

Staatliches Vermessungsamt Bietigheim Bissingen

gez. Schweizer

Verfahrensvermerke

aufgestellt durch Gemeinderatsbeschluß vom 14. 9. 1983

Bürgerbeteiligung

am 18. 10. 1983

öffentlich aufgelegt vom 12. 12. 1983 bis 12. 1. 1984

öffentlich bekannt gemacht am 1. 12. 1983

beschlossen als Satzung durch den Gemeinderat am 25. 1. 1984

genehmigt durch Erlaß des Landratsamt vom 14. 3. 1984

Regierungspräsidiums vom

Genehmigung und Auflegung öffentlich bekannt gemacht am 29. 3. 1984

in Kraft getreten am 29. 3. 1984

Art der baulichen Nutzung	§	BauNVO
WS Kleinsiedlungsgebiet	§ 2	BauNVO
WR Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4	BauNVO
WB Besonderes Wohngebiet	§ 4a	BauNVO
MD Dorfgebiet	§ 5	BauNVO
MI Mischgebiet	§ 6	BauNVO
MK Kerngebiet	§ 7	BauNVO
GE Gewerbegebiet	§ 8	BauNVO
GI Industriegebiet	§ 9	BauNVO
SO Wochenendhausgebiet	§ 10	BauNVO
SO Sonstige Sondergebiete	§ 11	BauNVO

Bauweise	§	BauNVO
o		offen
g		geschlossen
d-a		abweichend (s. Text)
E		nur Einzelhäuser zulässig
D		nur Doppelhäuser zulässig
ED		nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
EH		nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
DH		nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
H		nur Hausgruppen zulässig
GH		Gartenhäuser

Maß der baulichen Nutzung	§	BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	§§ 17+18	BauNVO
II Höchstgrenze		BauNVO
II zwingend		
IU anzurechnendes Untergeschoß	§ 2	LBO
ID anzurechnendes Dachgeschoß	§ 2	LBO
TH Traufhöhe	} Höchstgrenze	} § 11 LBO
FH Firsthöhe		
OK Oberkante		
C zwingend		
ZW Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen	§§ 3+4	BauNVO
0,4 Grundflächenzahl GRZ	§ 19	BauNVO
0,6 Geschößflächenzahl GFZ	§ 20	BauNVO
3,0 Baumassenzahl BMZ	§ 21	BauNVO
BM100m³ Baumasse	§ 21	BauNVO

Nutzungsschablone

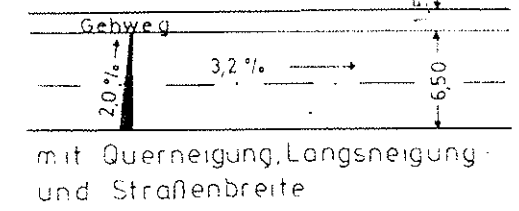
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Dachform	Bauweise
ggf. Höchstzahl der Wohnungen	

Flächen für Garagen und Stellplätze

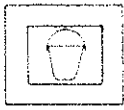
Ga	Garagen	§ 12 BauNVO
GGa	Gemeinschaftsgaragen	
TGa	Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt	
St	Stellplätze	
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	

Dachformen	§	LBO
FLD Flachdach		
GD geneigtes Dach		
SD Satteldach		
WD Walmdach		
PD Pultdach		
25°DN Dachneigung		

Verkehrsflächen § 98 BauG

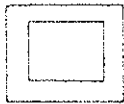


- P** öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▼ Ein- bzw. Ausfahrt

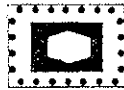


Spielplatz

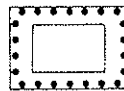
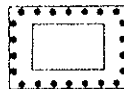
§ 9 BBauG



Flächen für Gemeinbedarf § 9 BBauG



Kindergarten



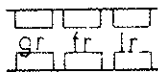
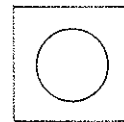
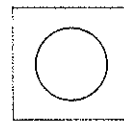
Versorgungsflächen § 9 BBauG



Umformerstation



Standplatz für Müllbehälter

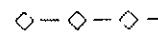


mit Gen-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

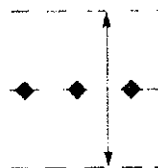
Versorgungsleitung



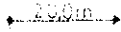
oberirdisch



unterirdisch



Schutzstreifen
Starkstromleitung
Schutzstreifen



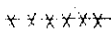
Bebauungstiefe

§ 23 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 BauNVO



Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Nutzung

§§ 5+9 BBauG



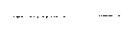
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 BBauG



Firstrichtung

§ 9 BBauG



Gebauerdichtung

§ 9 BBauG



von der Bebauung freizuhaltende Fläche

§ 9 BBauG



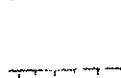
Flächen für Aufschüttung

§ 9 BBauG



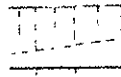
Flächen für Abgrabung

§ 9 BBauG

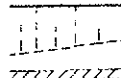


zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Fläche

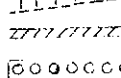
§ 9 BBauG



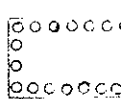
Aufschüttung



Abgrabung



Stützmauer



Pflanzgebot

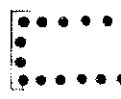
§ 9 BBauG



Bäume



Sträucher



Pflanzbindung

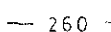
§ 9 BBauG



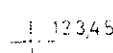
Bäume



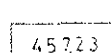
Sträucher



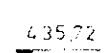
Hohenlinie



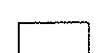
bestehende Geländehöhe



projektierte Geländehöhe



projektierte Erdgeschossfußbodenhöhe



Wasserfläche

Landkreis Ludwigsburg
Gemeinde Großbottwar
Gemarkung Großbottwar

T E X T T E I L

zum

B E B A U U N G S P L A N T E U F E L S Ä C K E R - 2. Abschnitt
" 1. Änderung "

I. Rechtsgrundlagen

dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl.I.S.2256) zuletzt geändert am 6.7.1979 (BGBl.I.S.949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl.I.S.1763) sowie die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S.351), zuletzt geändert am 12.2.1980 (Ges.Bl.S.116).

II. Räumlicher Geltungsbereich

der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BBauG).

Maßgebend ist der Lageplan des Staatl.Vermessungsamts Bietigheim-Bissingen vom 23.11.1983 .

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft, mit Ausnahme der Festsetzungen der Höhenlage der Verkehrsflächen. Hierfür ist der Bebauungsplan "Teufelsäcker -2. Abschnitt" vom 25.3.1981/14.10.1981 genehmigt durch Erlaß des Landratsamtes vom 8.12.1981 maßgebend.

III. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan.

MI1 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Wohngebäude (§ 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO) nicht zulässig.

MI2 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6 Abs.2 Nr.3,4,6 und 7 BauNVO) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Ausnahmen § 6 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grünfläche - Spielplatz (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

Innerhalb der Grünflächen sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse (Z).

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V.mit § 2 Abs.7 u.8 LBO) gilt, als Höchstgrenze (§ 17 Abs.4 BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG und § 22 BauNVO)

offen gemäß § 22 Abs.2 BauNVO. Die Gebäude sind mit entsprechendem seitlichen Grenzabstand nach den Festsetzungen der Landesbauordnung im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen zu errichten.

a= abweichende Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO im Sinne der geschlossenen Bauweise (geschlossen innerhalb der überbaubaren Fläche). Wird mit Wohngebäude nicht auf die Grenze gebaut, so ist der erforderliche mindestens 3 m breite Granzabstand mit einem 1-geschossigen Gebäudeteil (z.B. Garage, 2-seitig geschlossene Pergola, Gartengeräte-räum) zu überbauen und zu schließen.

Dachform dieses Gebäudeteils:

Dachneigung wie Hauptgebäude oder Flachdach.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO) festgesetzt.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Die im Lageplan eingetragene Gebäuderichtung ist zwingend einzuhalten

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.1 Ziff.2 und Abs.2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf nicht höher als 0,20 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes liegen. Maßgebend hierbei ist der Schnitt zwischen Hauswand und gewachsenem Gelände.

Soweit die geplante Straßenhöhe auf der Eingangsseite der Gebäude über dem gewachsenen Gelände liegt, darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht höher als 0,2 m über Hinterkante Straßenbegrenzungslinie liegen. Die Baugesuche sind mit Geländeprofilen zu versehen.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG und § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Nebenanlagen die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Abs.2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG und § 21a BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Der Abstand der Garagen zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßengrenze) muß bei direkter Zufahrt mindestens 5 m betragen.

1.9 Von der Bebauung freizuhalten Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)

Die Sichtflächen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen sind bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

1.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.2 BBauG)

Die im Lageplan dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist durch die Höhenangaben im Lageplan und durch die Längenschnitte festgesetzt. Sie beziehen sich auf die dargestellten Straßenachsen. Die Festsetzungen sind Bestandteil des seit 23.12.1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Teufelsäcker - 2. Abschnitt"; sie sind nur nachrichtlich übernommen.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

Die für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Flächen sind im Lageplan dargestellt. Die flächenhaften Bepflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Baumgruppen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich sind, sind diese von den Grundstückseigentümern auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.4 BBauG i.V. mit § 111 Abs.5 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die äußere Gestaltung von zusammenhängenden Gebäudeteilen ist nach Farbgebung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachform und Neigung sind entsprechend dem Einschrieb im Lageplan auszuführen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachneigung, freistehende Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

Es dürfen nur Ton- oder Zementziegel, Natur- oder Asbestschiefer verwendet werden. Wellabest ist nicht zugelassen.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

Dacheinschnitte dürfen die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und nicht an einer Außenseite liegen.

Dachflächenfenster sind bis 1,5 m² zugelassen.

2.3 Rundfunk- und Fernsehantennen (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

Außenantennen sind nicht zugelassen. Der Anschluß erfolgt über Breitbandkabel.

2.4 Niederspannungsleitungen (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im MI2, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis 0,8 m Gesamthöhe zugelassen, dabei sind Mauern bis 0,5 m Höhe zugelassen. Maschendrahtzäune sind nur zwischen Nachbargrundstücken bis 1 m Höhe zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

2.7 Gebäudehöhen (§ 111 Abs.1 Nr. 8 LBO)

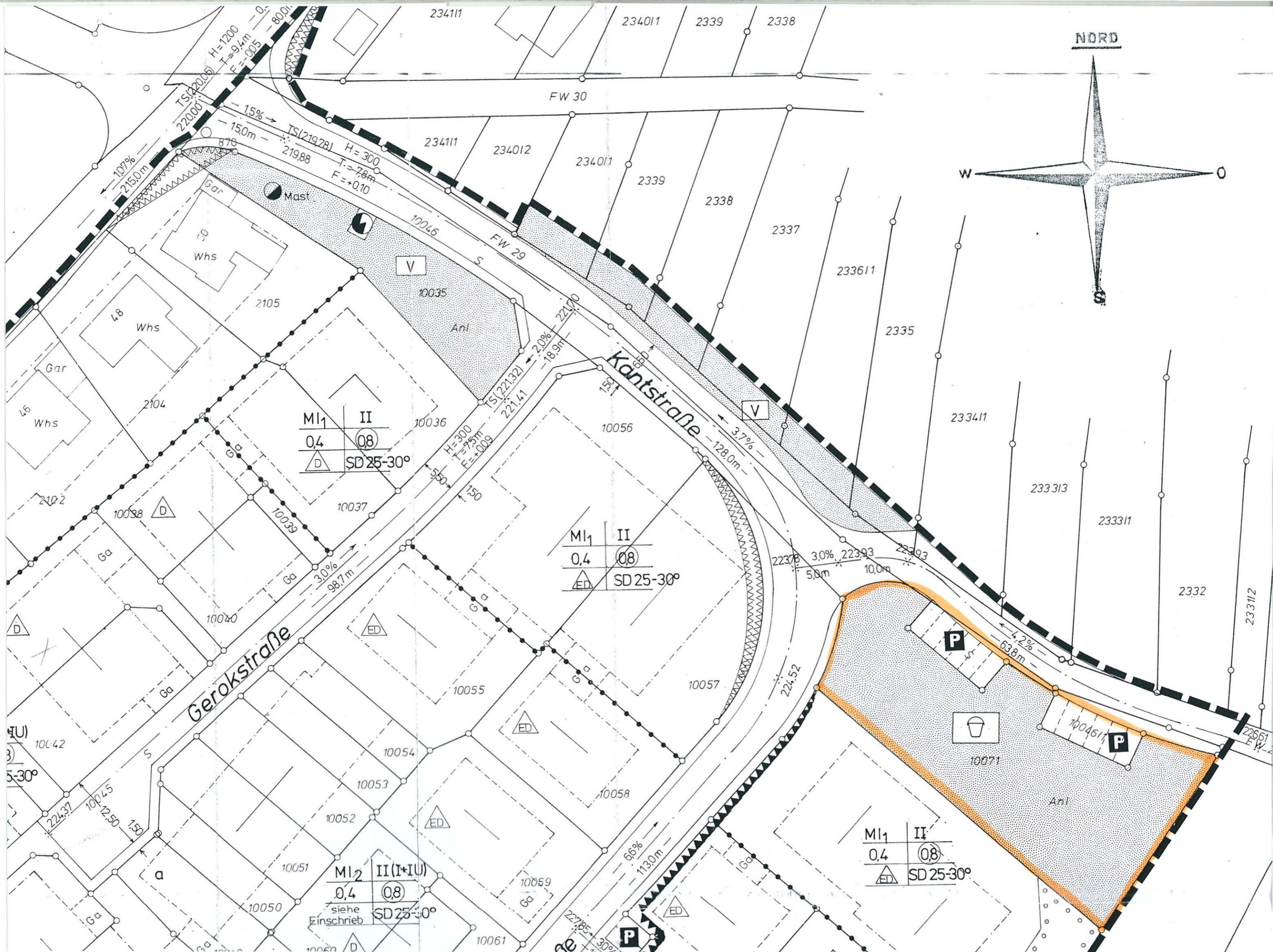
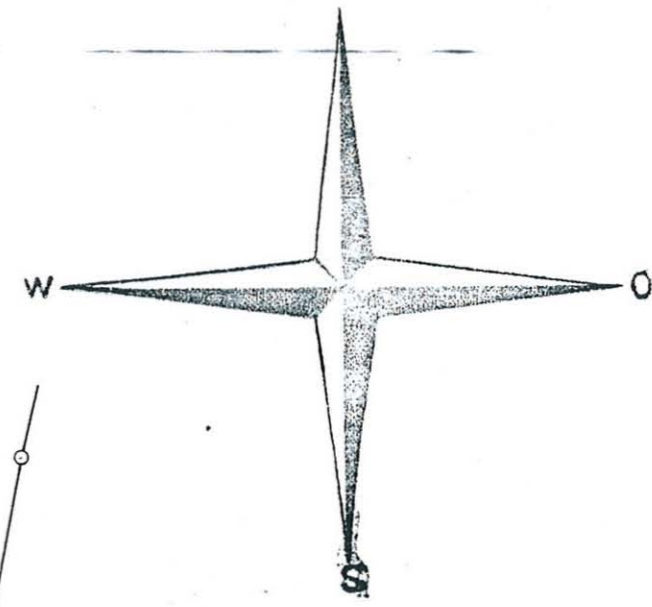
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf maximal 3,2 m bei $Z = (I+IU) + Z = (I+ID)$, bzw. 6,0 m bei $Z = II$ über der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.

2.8 Genehmigungspflicht (§ 111 Abs.2 Nr.1 LBO)

Abweichend von § 89 Abs.1 Nr.23 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an baulichen Anlagen anschließenden Geländes gem. § 111 Abs.2 Nr.1 LBO der Genehmigung.

Regierungspräsidiums vom
Genehmigung und Auflegung öffentlich bekanntgemacht am 29.3.1984

NORD



Gerokstraße

Kantstraße

MI ₁	II
0,4	Ø8
△D	SD 25-30°

MI ₁	II
0,4	Ø8
△ED	SD 25-30°

MI ₁	II
0,4	Ø8
△ED	SD 25-30°

MI ₂	II(I+IU)
0,4	Ø8
siehe Einschrieb	
SD 25-30°	

Mast

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Whs

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Gar

Ant

Ant

Ant

Ant

Ant

Ant

Ant

Ant

Ant

Ant

Ant

Ant

Ant

Ant

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

FW 30

FW 29

FW 28

FW 27

FW 26

FW 25

FW 24

FW 23

FW 22

FW 21

FW 20

FW 19

FW 18

FW 17

TS(22000)

TS(21978)

TS(22132)

TS(22141)

TS(22170)

TS(22393)

TS(22393)

TS(22452)

TS(22785)

TS(22785)

TS(22785)

TS(22785)

TS(22785)

TS(22785)

H=1200

H=300

H=300

H=300

H=300

H=300

H=300

H=300

H=300

H=300

H=300

H=300

H=300

H=300

T=9,4m

T=7,8m

T=7,8m

T=7,8m

T=7,8m

T=7,8m

T=7,8m

T=7,8m

T=7,8m

T=7,8m

T=7,8m

T=7,8m

T=7,8m

T=7,8m

F=-0,05

F=+0,10

F=+0,10

F=+0,10

F=+0,10

F=+0,10

F=+0,10

F=+0,10

F=+0,10

F=+0,10

F=+0,10

F=+0,10

F=+0,10

F=+0,10

107%

15%

15%

2,0%

3,7%

3,0%

3,0%

4,2%

66%

66%

66%

66%

66%

66%

2150m

150m

100,46

128,0m

128,0m

128,0m

128,0m

128,0m

128,0m

128,0m

128,0m

128,0m

128,0m

128,0m

870

2105

2104

2102

2102

2102

2102

2102

2102

2102

2102

2102

2102

2102

100,35

100,36

100,37

100,38

100,39

100,40

100,42

100,45

100,45

100,45

100,45

100,45

100,45

100,45

100,56

100,55

100,57

100,57

100,57

100,57

100,57

100,57

100,57

100,57

100,57

100,57

100,57

100,57

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

100,56

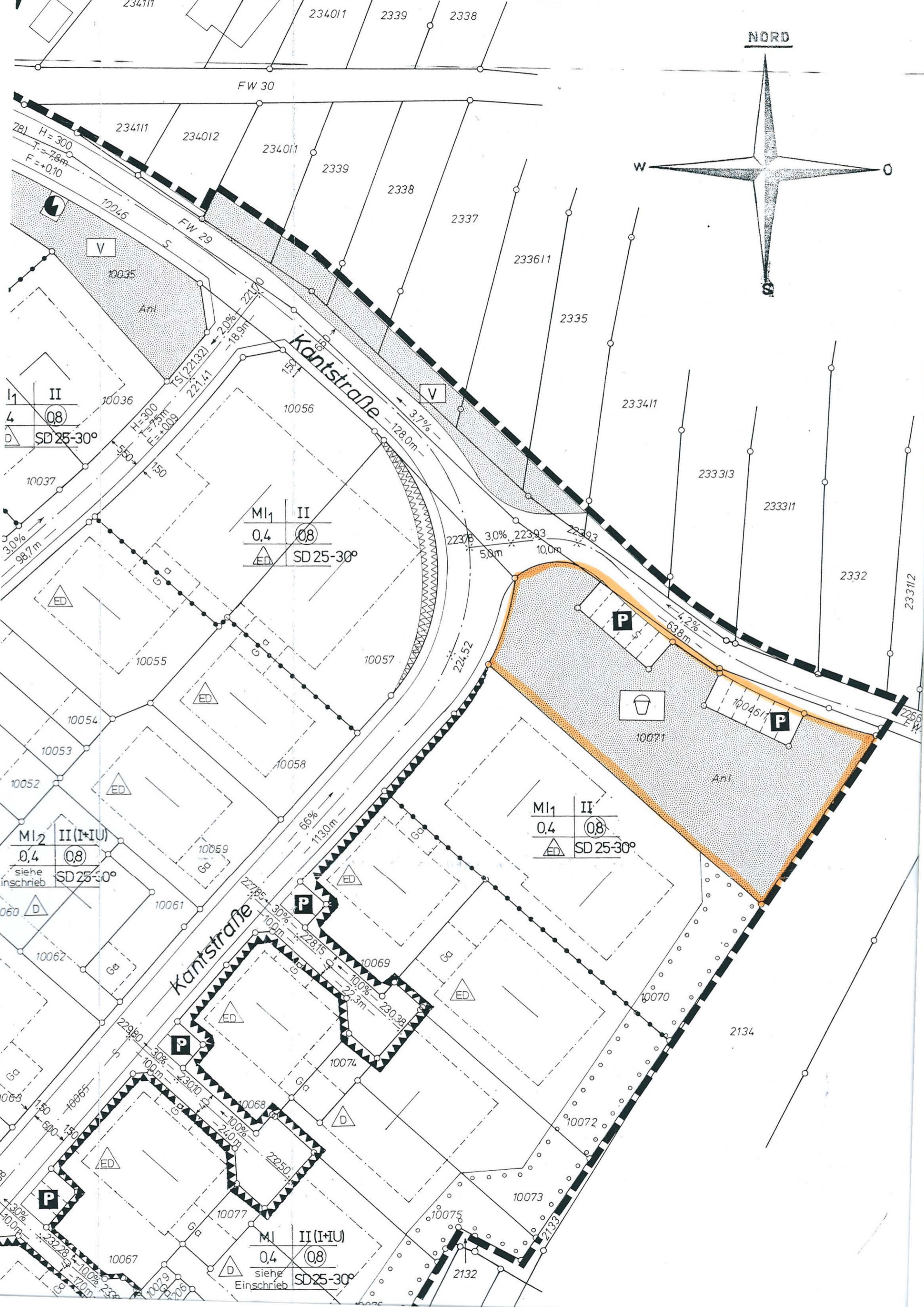
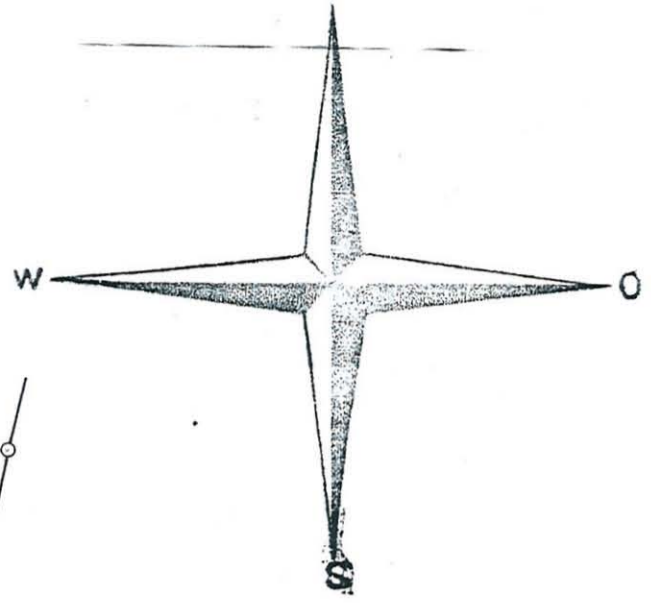
100,56

100,56

100,56

100,56

NORD



781 H=300
T=7,8m
F=+0,10

MI₁ II
0,4 (08)
SD 25-30°

MI₁ II
0,4 (08)
SD 25-30°

MI₁ II
0,4 (08)
SD 25-30°

MI₁ II (I+IU)
0,4 (08)
siehe
Einschrieb
SD 25-30°