

Textteil

A Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des 10. Euro EG vom 15.12.2001 (BGBl. S. 3762).
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 8. August 1995 (GBl. S. 617); geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

B Festsetzungen in Textform

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen in § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Die Ausnahmen in § 4a (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- a) Anlagen für sportliche Zwecke (§ 6 (2) 5 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 (2) 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) 8 BauNVO) gemäß § 1 (5) BauNVO.
- b) Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Gebäudehöhen als Höchstgrenzen entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen:

Unterer Bezugspunkt Erdgeschossfußbodenhöhe

Oberer Bezugspunkt Schnittpunkt zwischen der Aussenkante der Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut für die Traufhöhen.
Oberste Höhe des Dachs für die Gebäudehöhen.

3. **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Die Stellung der Hauptbaukörper ist senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen vorzunehmen.

4. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

0 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

a1 abweichend von der offenen Bauweise ist Grenzbau an den bezeichneten Stellen zulässig

a2 zulässig ist die geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

5. **Garagen, Stellplätze und ihre Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen entsprechend § 23 (5) BauNVO auf den im Lageplan mit GA gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen und offene PKW- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. **Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Die im Lageplan mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

7. **Das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**

Dachbegrünung

Die Decken von Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung aufzufüllen und zu bepflanzen.

Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mindestens 10 cm). Die Flächen müssen mit einer standortgerechten Gräser- Kräutermischung angesät werden.

Dachterrassen auf Flachdächern sind zulässig und von dieser Festsetzung ausgenommen.

Pflanzgebot für die öffentliche Grünfläche

Die im Lageplan festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Gartenanlage anzulegen und mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.

Pflanzgebot für Einzelbäume

Pflanzgebot für Einzelbäume entsprechend Planeintrag im Lageplan. Innerhalb der Pflanzgebote sind standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Pflanzgebotsflächen

Die im Lageplan mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen sind mit Rasen, Sträuchern, Stauden und dergleichen anzulegen und zu unterhalten. Hauszugänge und Zufahrten innerhalb dieser Flächen sind zulässig.

Pflanzgebot für Hecken

Pflanzgebot für Hecken entsprechend Planeintrag im Lageplan. Auf den festgesetzten Flächen sind Hecken in heimischen Arten zu pflanzen.

Pflanzbindung

Pflanzbindung für bestehende Bäume entsprechend Planeintrag im Lageplan. Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8. Nebenanlagen (§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie ein Volumen von max. 20 cbm nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

In den **Allgemeinen Wohngebieten**, **Besonderen Wohngebieten** und **Mischgebieten** sind die Hauptgebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 45° auszuführen.

Die Firstrichtung der Hauptdächer ist entsprechend Eintrag im Lageplan anzuordnen.

Dachaufbauten und Quergiebel müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein und von den Giebelseiten mindestens 1,5 m Abstand halten. Ihre gesamte Länge je Dachseite darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Die Dachdeckung hat mit Ziegeln oder Dachsteinen in roten Farbtönen zu erfolgen.

Innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche** sind mindestens 2/3 der Dachflächen der Hauptgebäude mit geneigten Dächern (Pulldächern) mit einer Dachneigung von 4° bis 7° auszuführen. Die Neigungsrichtung der Dächer ist entsprechend Eintrag im Lageplan auszuführen.

Die Dachflächen sind zu begrünen (vgl. Ziffer B I 7).

Flachdächer von **Garagen** und **Nebenanlagen** sind zu begrünen (vgl. Ziffer B I 7).

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflasterbeläge etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Müllbehälterstandorte sind durch Bepflanzen oder bauliche Maßnahmen gegen Einblick abzuschirmen. In den Bauvorlagen ist die Lage der Müllbehälterstandorte anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

Stützmauern sollen als Trockenmauern aus Naturstein hergestellt werden. Werden andere Materialien verwendet, so sind die Mauern mit ausdauernden, einheimischen Kletterpflanzen vollflächig zu begrünen.

3. Aussenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Pro Gebäude ist jeweils nur eine terrestrische Antenne und ein Parabolspiegel zulässig.

4. Abstandsflächen (§ 74 (1) 6 LBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen in der Gemeinbedarfsfläche bemisst sich entsprechend § 5 (7) Nr. 2 LBO.

5. Gebäudehöhe (§ 74 (1) 1 LBO)

In den im Lageplan mit GBH1 gekennzeichneten Bereichen sind nur Gebäude entsprechend den Bestimmungen des § 2 (5) LBO zulässig (Gebäude geringer Höhe).

6. Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser zu minimieren, muß bei Neubauten das Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen aufgefangen und in eine Zisterne zur Wiederverwertung eingespeist werden. Die Mindestgröße der Zisterne beträgt 3 cbm.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.

Hinsichtlich der Regenwasserzisternenanlage ist zu beachten:

- Die Regenwasserzisterne muß dauerhaft dicht ausgeführt werden.
- Bei Herstellung des Regenwasserbehälters in Ortbetonbauweise muß der Beton der DIN 1045 (wasserundurchlässiger Beton) entsprechen.
- Für die Stahlbewehrung ist eine Betondeckung auf der Innenseite des Behälters nach DIN 1045 i.d.R. Verlegemaß (Nennmaß) 4,5 cm einzuhalten.
- Leitungsanschlüsse sind dauerhaft dicht auszuführen.
- Der Zisternenüberlauf ist an die Ortskanalisation anzuschließen.

Die Zisterne ist so zu betreiben, daß Leitungen nicht eingestaut werden.

Sofern für die Regenwassernutzung ein Brauchwasserleitungssystem installiert wird bzw. das Regenwasser im Haushalt genutzt wird, sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Eine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und dem Regenwasserleitungssystem darf nicht hergestellt werden. Auf die Bestimmungen der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen) wird hingewiesen.
- Die Leitungen der Trinkwasserinstallationen und des Brauchwasserversorgungssystems sind farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

- Entnahmestellen für Nicht-Trinkwasser sind nach DIN 1988 mit den Worten "kein Trinkwasser" schriftlich und/oder bildlich zu kennzeichnen.

C Hinweise

1. Aufgehobene Vorschriften

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

2. Stand der Planunterlagen

Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Die dargestellten vorhandenen baulichen Anlagen und Straßen entsprechen dem örtlichen Zustand.

3. Bodenfunde

Die ausführenden Firmen sind vom Bauherrn bzw. Planer auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG)

4. Altlasten

Sollte bei Erdbaumaßnahmen auf auffälliges Erdmaterial gestoßen werden, ist umgehend das Landratsamt Ludwigsburg (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu verständigen.

5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die Regelungen zum Schutz des Bodens des Amtes für Wasser- und Bodenschutz im Landratsamt Ludwigsburg (s. Beiblatt).

6. Grundwasser

Für den Fall, daß mit den neuen Baumaßnahmen Grundwasser tangiert wird (vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung über die Standzeit, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser durch Verbau-/Tiefergründungskörper) ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Entsprechende Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Ludwigsburg - Untere Wasserbehörde - frühzeitig einzureichen.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muß dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Liegen dem Planungsträger Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, sind das Amt für Wasser- und Bodenschutz und das Gesundheitsamt einzuschalten.

7. Nist- und Brutmöglichkeiten für Vogel- und Fledermausarten

Der Einbau von speziellen Niststeinen und das Anbringen von speziellen Nistkästen zur Neuschaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für heimische Vogel- und Fledermausarten wird empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt zum Naturschutz der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg "Gebäude im Siedlungsbereich Lebensraum für Vogel- und Fledermausarten" wird verwiesen.

8. Bauvorlagen

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.

Den Baugesuchen sind von Sachverständigen im Sinne des § 2 (4a) der Bauvorlagenverordnung gefertigte Geländeprofile beizufügen (gemessen in der Mitte des geplanten Gebäudes).